UNIVERSITÉ DE POITIERS

FACULTÉ DE DROIT

LE MÉTAYAGE

PARTICULIÈREMENT EN LIMOUSIN

Des Rapports entre Propriétaire et Métayer

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le mercredi 7 juin 1899, à 3 heures, dans la salle des Actes publics de la Faculté

PAR

Benoit CLAPPIER

Lauréat des concours de Licence (1896) et de Doctorat (1898),
Avocat à la Cour d'appel.

POITIERS

SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'IMPRIMERIE ET DE LIBRAIRIE

(ANCIENNE IMPRIMERIE OUDIN ET Cie)

4, Rue de l'Éperon, 4

1899

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547313_0022

LE MÉTAYAGE

PARTICULIÈREMENT EN LIMOUSIN

Des Rapports entre Propriétaire et Métayer

UNIVERSITÉ DE POITIERS

FACULTÉ DE DROIT

MM. LE COURTOIS (✲, I ⚜), Doyen, Professeur de Droit civil.
DUCROCQ (O. ✲, I ⚜), Doyen honoraire, Professeur honoraire, Professeur à la Faculté de Droit de Paris, Correspondant de l'Institut.
THÉZARD (I ⚜), Doyen honoraire, Professeur de Droit civil, Sénateur.
ARNAULT DE LA MÉNARDIÈRE (I ⚜), Professeur de Droit civil.
NORMAND (I ⚜), Professeur de Droit criminel, assesseur du Doyen.
PARENTEAU-DUBEUGNON (I ⚜), Professeur de Procédure civile.
ARTHUYS (I ⚜), Professeur de Droit commercial et chargé du Cours de Droit maritime.
BONNET (I ⚜), Professeur de Droit romain.
PETIT (I ⚜), Professeur de Droit romain, chargé des Cours de Science et Législation financières et de Pandectes (Doctorat).
BARRILLEAU (I ⚜), Professeur de Droit administratif et chargé d'un Cours de Droit administratif pour le Doctorat.
SURVILLE (I ⚜), Professeur de Droit international public et privé, et chargé d'un Cours de Droit civil.
PRÉVOT-LEYGONIE (A. ⚜), Professeur d'Histoire du Droit public (Doctorat), de Principes du Droit public et Droit constitutionnel comparé (Doctorat), chargé d'un Cours de Droit international public.
MICHON, Professeur adjoint, chargé des Cours d'Histoire générale du Droit français et d'Eléments du Droit constitutionnel (1re année), et du Cours d'Histoire du Droit (Doctorat).
CHÉNEAUX, Professeur adjoint, chargé des Cours d'Economie politique (Doctorat), d'Histoire des Doctrines économiques et de Législation et Economie rurales.
GIRAULT (A. ⚜), Professeur d'Economie politique et chargé du Cours de Législation et Economie coloniales.
AUDINET (A. ⚜), Professeur à la Faculté de Droit de l'Université d'Aix-Marseille, chargé des fonctions d'agrégé à la Faculté de Droit de l'Université de Poitiers et du Cours de Droit civil comparé (Doctorat) et d'un Cours de Droit international public.
ISAMBERT, Docteur en droit, Chargé de conférences.
ROCHE (I ⚜), Secrétaire.
COULON (I ⚜), Secrétaire honoraire.

COMMISSION

Président : M. PARENTEAU-DUBEUGNON, *professeur*.
Suffragants : MM. BONNET, *professeur*.
CHÉNEAUX, *professeur-adjoint*.

UNIVERSITÉ DE POITIERS

FACULTÉ DE DROIT

LE MÉTAYAGE

PARTICULIÈREMENT EN LIMOUSIN

Des Rapports entre Propriétaire et Métayer

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le mercredi 7 juin 1899, à 3 heures, dans la salle des Actes publics de la Faculté

PAR

Benoit CLAPPIER

Lauréat des concours de Licence (1896) et de Doctorat (1898),
Avocat à la Cour d'appel.

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

POITIERS

SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'IMPRIMERIE ET DE LIBRAIRIE

(ANCIENNE IMPRIMERIE OUDIN ET Cie)

4, Rue de l'Éperon, 4

1899

MEIS ET AMICIS

LE MÉTAYAGE,

PARTICULIÈREMENT EN LIMOUSIN

DES RAPPORTS ENTRE PROPRIÉTAIRE ET MÉTAYER

INTRODUCTION

Le propriétaire d'un domaine, pour le mettre en valeur et en tirer un revenu, a trois modes d'exploitation : le faire-valoir direct, le fermage et le métayage ou colonage partiaire. Avec le faire-valoir direct, il se réserve la plénitude des attributs que lui confère son droit de propriétaire. Avec le fermage, au contraire, ces attributs (abstraction faite du droit de disposition) sont réduits à leur minimum ; car il en a cédé, par son bail, la majeure partie au fermier. L'objet de cette étude sera de rechercher quels droits conserve sur son domaine le propriétaire qui l'a délaissé à un colon partiaire.

Le contrat de métayage présente, à l'heure actuelle, une très grande importance. Sa souplesse, son aptitude à s'adapter aux mœurs locales, la facilité relative avec laquelle les contrées qui pratiquent ce mode de culture ont traversé la récente crise agricole, ont attiré l'attention sur lui ; les économistes vantent ses effets ; les statisticiens montrent la tendance des propriétaires à revenir à cette forme, naguère dédaignée, de l'exploitation des terres ; le législateur s'en est préoccupé et lui a consacré une loi (la

loi du 18 juillet 1889) qui constituera un des titres du Code rural en préparation. Aussi une étude de ce contrat a-t-elle son intérêt. Nous n'examinerons cependant pas toutes les conséquences qui résultent d'un contrat de métayage; des études excellentes ont été publiées à ce point de vue, notamment depuis la loi du 18 juillet 1889. Le programme de cette thèse sera plus modeste. Nous supposerons qu'un contrat de métayage a été valablement passé entre un propriétaire et un métayer; et nous nous bornerons à déterminer uniquement les rapports juridiques qui s'établissent entre ce propriétaire et ce métayer. De plus, nous limiterons la portée de notre travail à une région de la France, le Limousin, pays où la culture par métairie, implantée depuis un temps immémorial, est, aujourd'hui encore, prépondérante. Ce contrat obéit à de nombreux usages locaux, dont cette étude nous révélera l'ancienneté, et qui ont été respectés par les réformes législatives; pour cette raison, une étude détaillée des effets du métayage dans toute la France serait assez difficile ; et il est préférable de restreindre le champ d'application de cette thèse à une contrée donnée (1).

(1) Il est nécessaire de préciser à quels territoires nous donnons le nom de *Limousin*. Nous entendons par Limousin l'étendue actuelle du ressort de la cour d'appel de Limoges, c'est-à-dire les trois départements de la Haute-Vienne, de la Corrèze et de la Creuse ; et, par là, nous nous mettons d'accord avec l'histoire. Primitivement, en effet, le Limousin comprend toute cette vaste contrée. Jusqu'en 1789, cette région se maintient à peu près la même, au point de vue de l'organisation ecclésiastique : la circonscription diocésaine de l'évêché de Limoges varie peu (l'évêché de Tulle, créé en 1317, ne comprenait que 52 paroisses sur 300 environ). Mais à partir du xe siècle, on distingue peu à peu sur le territoire du Limousin primitif le Haut et le Bas Limousin, la Haute et la Basse Marche ; de plus, il s'y forme des enclaves qui relèvent du Poitou (Rochechouart, Bourganeuf) et de l'Auvergne (la Combraille). Toutefois il faut remarquer que, dans ces enclaves, la coutume, soit d'Auvergne, soit du Poitou, s'était modifiée sous les influences locales et n'était pas appliquée dans sa pureté. De sorte que si, ne voulant pas entrer dans les détails, nous faisons abstraction de ces enclaves relativement peu étendues, nous pourrons dire, d'une

Pour étudier les rapports entre propriétaire et métayer, voici à quel point de vue nous nous placerons et quelle marche nous adopterons.

On peut résumer, d'une manière générale, les droits du propriétaire, en disant qu'il administre son bien, en jouit et en dispose comme bon lui semble (1). Or, étant donné qu'un contrat de métayage est intervenu, quelle

façon générale, sans trop grande inexactitude, que le ressort actuel de la cour de Limoges a été formé du Limousin primitif, divisé plus tard en Limousin proprement dit et Marche. Le Limousin proprement dit et la Basse Marche (Bellac, Rancon) étaient pays de droit écrit. La Haute Marche était pays de coutume ; mais nous ferons observer que la coutume de la Marche devait être suppléée par le droit romain dans tous les cas où elle était muette, ce qui arrivait notamment pour les contrats et les obligations, et spécialement pour le sujet qui nous intéresse, la métairie, car cette coutume ne consacrait à notre matière qu'une disposition, l'art. 331, relatif à la dissolution du contrat de métairie perpétuelle. Ainsi la Marche et le Limousin proprement dit pratiquaient la métairie d'après les mêmes règles générales, complétées par les usages locaux ; et nous pouvons étudier simultanément ce contrat dans les trois départements qui, après avoir été à l'origine les parties d'un même tout, dépendent aujourd'hui de la même juridiction d'appel. — Voici, d'autre part, quelle était l'organisation judiciaire de cette région. Le Limousin avait trois sièges présidiaux : Limoges, Tulle et Brive, relevant du parlement de Bordeaux. La Marche avait le présidial de Guéret, à la fois juridiction de droit écrit (Basse Marche) et de droit coutumier (Haute Marche) ; ce présidial ressortissait au parlement de Paris. (Voy. A. Leroux, *Géographie et histoire du Limousin depuis les origines jusqu'à nos jours,* notamment p. 50 à 71 ; — de Savignon, *Etude sur le ressort de Limoges avant 1789*, notamment p. 9, 15, 17, 28 à 30 ; — Bosvieux, *Les anciennes divisions ecclésiastiques, judiciaires et administratives auxquelles appartenaient les différentes communes du département de la Creuse.*)

(1) Les commentateurs du droit romain ont énoncé dans une autre formule les attributs du droit de propriété. Le propriétaire, disent-ils, a le *jus utendi, fruendi, abutendi* : *uti,* c'est retirer de la chose toute l'utilité qu'elle peut fournir, sans en percevoir aucun fruit ; *frui,* c'est en recueillir les fruits ; *abuti,* c'est disposer de la chose. Cette formule ne nous paraît pas complète ; elle indique, dans deux de ses termes, le droit de jouissance ; mais elle ne tient pas compte du droit d'administration ; or nous établirons plus tard qu'il faut soigneusement distinguer le droit d'administration du droit de jouissance.

influence ce contrat va-t-il exercer sur les droits d'administration, de jouissance et de disposition du propriétaire ? En d'autres termes, quelle portion de ses droits le propriétaire a-t-il cédée au colon partiaire avec lequel il a contracté ? Quelle portion de ses droits s'est-il réservée ? A quelles règles juridiques sera soumise la collaboration commune du maître et du métayer en vue de l'exploitation du domaine, qui fait l'objet du contrat ? Voilà ce que nous rechercherons. Pour cela, après avoir indiqué rapidement son histoire, il faudra tout d'abord que nous définissions ce contrat et que nous en déterminions la nature juridique, car la solution de cette question, vivement controversée, influera sur toute notre étude. Cette question une fois résolue, nous pourrons aborder l'examen des rapports entre propriétaire et métayer au triple point de vue du droit d'administration, du droit de jouissance et du droit de disposition. Puis nous envisagerons la situation des parties lorsqu'elles se quittent, au moment de la dissolution du contrat de métayage. Enfin un rapide aperçu de l'importance économique et sociale du contrat de métayage sera le couronnement de cette étude.

Notre travail sera donc divisé en cinq chapitres :

Chap. I. — Aperçu historique sur le métayage en Limousin.

Chap. II. — Définition et nature juridique du contrat de métayage.

Chap. III. — Droits respectifs du propriétaire et du métayer. — Administration. — Jouissance. — Droit de disposition du propriétaire.

Chap. IV. — Dissolution du contrat de métayage.

Chap. V. — Rôle économique et social du métayage.

CHAPITRE PREMIER

APERÇU HISTORIQUE SUR LE MÉTAYAGE EN LIMOUSIN

Les documents qui permettent d'étudier d'une manière certaine le métayage en Limousin remontent au xv^e^ siècle. A partir de cette époque, ils vont se mutipliant jusqu'à nos jours ; grâce à eux, on peut observer ce contrat, suivre ses détails, retrouver l'origine d'un usage ancien, constater parfois la date de sa disparition, le plus souvent sa persévérance à travers les âges. Mais, jusqu'au xv^e^ siècle, peu ou pas de documents se rattachant d'une manière spéciale au Limousin. Et l'on ne peut plus dès lors que faire des conjectures ; c'est par des séries d'hypothèses qu'il faut reconstituer le métayage dans notre contrée.

Nous allons essayer de faire cette étude. Jusqu'au xv^e^ siècle, nous referons brièvement l'histoire du métayage d'après les documents généraux qui nous sont parvenus. Puis, à partir du xv^e^ siècle, nous la retracerons à l'aide des documents spéciaux au Limousin.

SECTION PREMIÈRE

Le métayage jusqu'au XV^e^ siècle.

Le métayage paraît remonter à une très haute antiquité. Des auteurs qui ont approfondi cette question en découvrent la trace chez les Hébreux, les Égyptiens, les Grecs. Sans vouloir reprendre d'aussi loin l'histoire de ce contrat, assez obscure chez ces peuples, car il est souvent difficile

de savoir si, chez eux, la quote-part payée par le colon l'est à titre d'impôt, ou bien si elle représente le revenu du propriétaire (1), nous constaterons seulement que le colonage partiaire existait à Rome, et que, par la pratique romaine, il a dû s'introduire dans la Gaule pour s'y perpétuer jusqu'à nos jours. La conquête de la Gaule eut lieu de l'an 58 à l'an 50 avant J.-C. Les Gaulois connaissaient-ils la culture à part de fruits? On ne le sait. Quant aux Romains, ils connaissaient le colonage partiaire bien avant cette époque. En effet, Caton l'Ancien, qui est mort en l'an 145 av. J.-C., nous parle, dans son traité de l'agriculture, de la culture par colon partiaire ; il nous dit que toutes les productions, sauf le foin et ce qui est nécessaire à l'entretien des bestiaux, sont indivises (2) ; et comme il n'indique pas quelle était la proportion du partage, il est naturel de supposer qu'il s'opérait par moitié.

Pline le Jeune, qui vécut de l'an 62 à l'an 115 de notre ère, a laissé une lettre célèbre où il parle du métayage comme d'un mode d'amodiation couramment employé par les propriétaires. Il explique que ses fermiers ne payent plus leurs fermages ; que, se voyant endettés et désespérant de se pouvoir jamais libérer, ils ne travaillent plus la terre, ne lui demandent que leur nourriture, ne

(1) Voy. sur ces questions : Pappafava, *Etude sur le colonage partiaire, particulièrement en Dalmatie.* Bulletin de la Société de législation comparée, juin 1885, p. 376. — Rérolle, *Du colonage partiaire,* p. 9 à 41. — Guiraud, *La propriété foncière en Grèce jusqu'à la conquête romaine,* p. 421 à 423, 444. — Beauchet, *Histoire du droit privé de la République athénienne,* II, p. 529 et s., et IV, p. 172, 175. — Beaudoin, *Les grands domaines dans l'Empire romain, d'après des travaux récents.* Nouvelle Revue historique de droit français et étranger, 1898, p. 55, n. 1. — Giraudin, *Le colonage partiaire,* thèse Bordeaux, 1881, p. 83 et 84. — Talamon, *Le métayage,* thèse Paris, 1889, p. 81.

(2) De re rustica, CXXXVII. — *Vineam redemtori partiario quomodo des. — Vineam curandam partiario bene curet; fundum, arbustum, agrum frumentarium. Partiario fœnum et pabulum, quod bubus satis siet, qui illis sient. Cætera omnia pro indiviso.*

payent plus leur propriétaire, se ruinent et ruinent les domaines qui leur sont confiés. Comme la misère est générale, et qu'on ne peut trouver de fermiers solvables, Pline a résolu de confier ses terres à des tenanciers qui lui donneront en nature la moitié des récoltes (1).

Au second siècle, Gaius traite du colonage partiaire dans son commentaire sur l'édit provincial (2). Ulpien, qui meurt en l'an 228, parle, sinon du colonage partiaire, du moins du contrat de cheptel (3). L'insertion des passages de ces jurisconsultes dans la législation de Justinien montre que ce contrat avait conservé son importance au Bas-Empire. Mais cela intéresse peu, pour le moment, la

(1) L. IX. Epist. XXXVII. — ... *Quum me necessitas locandorum prædiorum plures annos ordinatura detineat : in qua mihi nova consilia sumenda sunt. Nam priore lustro, quanquam post magnas remissiones, reliqui creverunt. Inde plerisque nulla jam cura minuendi æris alieni, quod desperant posse persolvi. Rapiunt etiam, consumuntque quod natum est, ut qui jam putent se non sibi parcere. Occurendum ergo augescentibus vitiis, et medendum est. Medendi una ratio, si non nummo, sed partibus locem, ac deinde ex meis aliquos exactores operi, custodes fructibus ponam. Et alioqui nullum justius genus reditus, quam quod terra, cœlum, annus refert. At hoc magnam fidem, acres oculos, numerosas manus poscit. Experiendum tamen, et, quasi in veteri morbo, quælibet mutationis auxilia tentanda sunt.*

(2) L. 25 D. locat. 19, 2, fr. Gaius, lib. 10 ad Edictum provinciale. — § 6. *Vis major, quam Græci* Θεοῦ βίαν, *id est, vim divinam appellant, non debet conductori damnosa esse, si plus quam tolerabile est, læsi fuerint fructus : alioquin modicum damnum æquo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur. Apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit : alioquin partiarius colonus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino fundi partitur.*

(3) L. 52 D. pro socio, 17, 2, fr. Ulpien, lib. 31 ad Edictum. — § 2 *Utrum ergo tantum dolum, an etiam culpam, præstare socium oporteat, quæritur ? Et Celsus lib. 7 Digestorum ita scripsit, socios inter se dolum et culpam præstare oportet : si in coeunda societate (inquit) artem operamve pollicitus est alter, veluti cum pecus in commune pascendum, aut agrum politori damus in commune quærendis fructibus : nimirum ibi etiam culpa præstanda est : pretium enim operæ artis est velamentum. Quod si rei communi socius nocuit, magis admittit, culpam quoque venire.*

contrée que nous étudions, puisque la législation de Justinien ne devait pénétrer en France qu'au XII^e^ siècle.

Des inscriptions récemment découvertes nous donnent des renseignements précieux sur le colonage partiaire dans l'Afrique romaine aux II^e^ et III^e^ siècles, et nous permettent de juger de la situation du colonage partiaire dans l'empire romain à cette époque. Nous citerons notamment l'inscription de Souk-el-Kmis, qui est de l'époque de Commode, relative au *Saltus Burunitanus*, et l'inscription d'Henchir-Mettich, découverte en 1896, relative au *fundus Villæ Magnæ Variani*, et qui est antérieure, comme date, à l'inscription de Souk-el-Kmis, puisqu'elle remonte à Trajan, mort en l'an 117 de notre ère (1).

L'existence du colonage partiaire dans l'empire romain nous permet donc d'affirmer que la Gaule, sous la domination romaine, a connu ce mode de culture.

Quelle était alors la condition des colons partiaires ?

C'est une question assez délicate à traiter, parce qu'il ne faut pas confondre le colonage partiaire avec le colonat.

Le colon partiaire était un homme libre. Il traitait d'égal à égal avec le propriétaire. L'inscription d'Henchir-Mettich nous montre qu'il est libre d'abandonner la terre. La redevance qu'il paie au propriétaire est du tiers de la récolte ; il garde donc pour lui les deux tiers. Le colon

(1) Sur l'inscription de Souk-el-Kmis, voy. le texte dans Girard, *Textes de droit romain* (éd. de 1890), p 151 à 153 ; — Esmein, *Mélanges d'histoire du droit et de critique*, p. 293 et s. ; — Fustel de Coulanges, *Recherches sur quelques problèmes d'histoire, Le colonat*, p. 33 et suiv. — Le texte et la traduction de l'inscription d'Henchir-Mettich ont été publiés avec un commentaire par M. Toutain dans la *Nouvelle Revue historique de droit français et étranger*, 1897, p. 373 à 415. Voy. également Cuq, *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine d'après l'inscription d'Henchir-Mettich*. — Beaudoin, *Les grands domaines dans l'Empire romain d'après des travaux récents*, dans Nouv. Rev. historique de droit français et étranger, 1897 et 1898.

déclare au propriétaire le total auquel s'est élevée la récolte. « Il importe de remarquer », dit un auteur en commentant cette inscription, « que les colons, qui doivent dé-« clarer aux *conductores* ou aux régisseurs le produit total « de la récolte, font cette déclaration *arbitratu suo*, c'est-« à-dire qu'ils évaluent eux-mêmes la récolte, et que le « *conductor* ou le régisseur sont obligés de s'en rapporter « à leur évaluation. C'est une marque de confiance que « leur donne la loi, et évidemment pour eux un assez « grand avantage (1). » — Le colon partiaire doit au maître des corvées consistant chaque année, et par personne, en deux journées de labour, deux journées de moisson et deux journées de sarclage (2).

Telle était la situation du colon partiaire à l'époque de Trajan.

Elle a beaucoup changé dès le règne de Commode, où l'on voit déjà apparaître le colonat dans l'inscription de Souk-el-Kmis. Dans le colonat, institution assez obscure, qui se développe à la fin de l'empire romain, le colon est bien libre de sa personne, mais il est perpétuellement attaché à la terre, qu'il ne peut quitter ; sa condition tient le milieu entre la liberté et l'esclavage, il la transmet à ses enfants ; il doit au propriétaire soit une redevance fixe, soit une quote-part de la récolte, fixée par l'usage.

Comment s'était formé le colonat ? La question n'est pas aujourd'hui complètement éclaircie. Les circonstances durent souvent influer sur le droit. Les colons partiaires renouvellent leur contrat ; puis, comme le dit M. Cuq, bien qu'en droit ils soient « libres d'abandonner la cul-« ture, en fait ils n'usent guère de cette faculté. Les pro-

(1) Beaudoin, *loc. cit.*, 1898, p. 63. — *Adde* Cuq, *op. cit.*, p. 15.

(2) Voyez sur toutes ces questions : Toutain, *loc. cit.*, p. 387, 397, 399 à 406, 409, 414. — Beaudoin, *loc. cit.*, 1897, p. 692 et n. 2, 706 ; — 1898, p. 46, 57 et n. 1, 64 à 70. — Cuq, *Les institutions juridiques des Romains*, p. 627 et 663, n. 2.

« priétaires, les fermiers changent, les colons restent; « ils sont en quelque sorte immobilisés sur le fonds... « A la longue l'état de fait se transforma en un état de « droit (1). » Voilà, très vraisemblablement, une des origines du colonat. Fustel de Coulanges (2) en indique une autre dans les dettes arriérées des fermiers et des métayers qui se trouvent, à cause de cela, à la discrétion des propriétaires. Enfin les empereurs établissent souvent des prisonniers barbares ou des misérables sans ressources à titre de colons perpétuels sur des terrains à cultiver (3).

Il est assez difficile de savoir si tous les cultivateurs libres furent absorbés par le colonat, ou bien si le colonat, d'une part, et le fermage et le colonage partiaire libres, d'autre part, subsistèrent côte à côte. Ce point de droit ne peut être établi dans l'état actuel des sources. Toujours est-il que l'on retrouve à toute époque le colon partiaire ou métayer (libre ou attaché à la glèbe, nous ne savons), ainsi que va nous le montrer la suite de notre étude.

C'est au v^e^ siècle que l'empire romain d'Occident s'écroule, sous le choc des invasions barbares. La condition des cultivateurs subit peu de changements. Le vainqueur respecte la loi plus civilisée du vaincu. Les lois romaines survivent aux invasions ; elles régissent tous les anciens sujets romains.

Aux VIII^e^ et IX^e^ siècles, plusieurs documents nous parlent de la culture à part de fruits. Un capitulaire de Charlemagne mentionne ceux qui cultivent à moitié fruits, *qui ad medietatem laborant* (4). Un document de l'année 819

(1) Cuq, *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine*, p. 43. — *Sic* Beaudoin, *loc. cit.*, 1897, p. 706, 707 ; 1898, p. 64.

(2) *Recherches sur quelques problèmes d'histoire, Le colonat*, chap. I, p. 9 à 24.

(3) Voy. v. g. l. I. C. Theod. XIV, 18. — Esmein, *Histoire du droit français*, p. 23 à 26.

(4) I, CLVII. — De nonis et decimis. — *Ut qui Ecclesiarum beneficia habent, nonam et decimam ex eis Ecclesiæ cujus res sunt donent. Et qui*

rapporte la donation faite à l'abbaye de Saint-Martin de Tours d'un domaine cultivé à moitié fruits (1). Le polyptyque d'Irminon, abbé de Saint-Germain-des-Prés au IXe siècle, cite de nombreux contrats de métayage (2) ; il emploie, comme le capitulaire de Charlemagne, le mot *medietas*, d'où sont venus les mots *medietaria*, *metoirie*, *metairie*. A la même époque à peu près, le polyptyque de l'abbaye de Saint-Remi de Reims mentionne la culture à part de fruits ; il indique fréquemment que la quote-part du colon est fixée au tiers. Trois des *villæ* citées dans ce polyptyque, Vernogilus, Cixiacus et Lixiniacus, ont paru devoir être identifiées avec trois localités du Limousin : Verneuil-sur-Vienne, Cissac et Lézignac (3). Une formule d'Anjou nous montre encore le colonage partiaire appliqué à la culture de la vigne : *vineas condam ad parciricias* (4). Du Cange signale des contrats se rapportant au métayage, et qui datent des années 1007, 1077, 1193, 1218, 1221, 1240, 1317, 1321, 1360 (5).

La proportion de la part de fruits attribuée au cultivateur n'est pas toujours de la moitié. Nous avons dit que le polyptyque de Saint-Remi montre que la part du colon est souvent du tiers de la récolte. On cite encore un acte de 1160 où le cultivateur devra, les premières années, le sixième de la récolte, puis le quart (6).

tale beneficium habent, et ad medietatem laborant, ut de eorum portione proprio Presbytero decimas donent. — Walter, *Corp. jur. german.* II, p. 433.

(1) Guizot, *Histoire de la civilisation en France*, IV, p. 6.

(2) Ce polyptyque énumère les concessionnaires des différentes terres de l'abbaye. En voici un exemple : *Tenet eum (mansum) Adalgardis. Arat illum ad medietatem.* — Guérard, *Le polyptyque d'Irminon*, p. 124 à 128, nos 10, 19, 22, 23, 26, 27, 32, 33, 43, 44.

(3) Sauzet, *Le métayage en Limousin*, thèse Paris, 1897, p. 28.

(4) De Rozière, *Recueil général de formules*, n° 488.

(5) Du Cange, *Glossarium mediæ et infimæ latinitatis*, vis *medietarius, medietaria, mediateria, medietas.*

(6) Cartulaire de Noyers, n° 585. — Cité par H. Sée. *Les hôtes et les progrès des classes rurales en France au moyen âge.* Nouv. Rev. historique de droit français et étranger, 1898, p. 126.

Les colons partiaires étaient-ils nombreux à cette époque ? La rareté des documents ne permet guère de se prononcer. Des écrivains ont conclu, de ce fait que le polyptyque d'Irminon, sur 1676 domaines qu'il mentionne, n'en cite que 10 tenus par des colons partiaires, que le colonage partiaire était en grande partie supplanté par le fermage. Cette conclusion nous paraît hasardée. Il nous semble, pour notre compte, très difficile de donner sur ce point une opinion. Voici pour quelle raison :

Les archives départementales de la Haute-Vienne et de la Corrèze, dont les inventaires ont été publiés, contiennent peu de documents relatifs au métayage. Les anciens fonds des couvents et des abbayes, qui ont été versés à ces archives, contiennent surtout des contrats d'accensement, mais très peu de contrats de métayage. Et cela s'explique. Les biens ecclésiastiques étaient autrefois considérables en Limousin. Chaque abbaye était un grand propriétaire foncier, auquel la surveillance constante de terres éloignées était, en fait, sinon impossible, du moins très difficile ; de plus, les monastères étaient peu portés à s'adonner à un mode de culture ne leur rendant pas un revenu fixe et régulier. Aussi les abbayes concédaient-elles le plus souvent leurs terres en censives, et les censitaires exploitaient eux-mêmes leur concession ou confiaient ce soin à un fermier ou à un métayer ; parfois elles affermaient un domaine à un tenancier moyennant une redevance fixe en argent ou en nature ; plus rarement encore elles délaissaient un domaine à un colon partiaire (1). Les mêmes raisons nous font voir qu'il de-

(1) Le mot *baillette* est usité aujourd'hui exclusivement pour désigner l'acte écrit (parfois notarié, le plus souvent inscrit simplement sur le registre domestique du maître qui en délivrera une copie à son métayer) qui constate la formation d'un contrat de métayage et fait foi entre les parties : les conventions entre un propriétaire et un fermier sont réglées par un *bail ;* les conventions entre

vait de même être difficile d'appliquer d'une manière constante et générale le métayage aux domaines des abbayes de Saint-Germain-des-Prés et de Saint-Remi de Reims. Ce n'est pas d'après les polyptyques que l'on peut juger si, au moyen âge, le colonage partiaire était très répandu en France ou bien était supplanté par le fermage. Pour porter un tel jugement, il faudrait que le temps nous eût conservé les contrats passés par les particuliers ; or cette source de documents fait défaut pour cette époque. Nous n'avons de tels contrats qu'à partir du xv^e^ siècle ; à dater de ce moment, les registres domestiques, les papiers conservés soit dans les études des notaires, soit chez les particuliers, les cartulaires des anciennes abbayes permettent de reconstituer d'une façon précise l'histoire du métayage en Limousin ; ce doit être, d'après notre plan, l'objet de la deuxième section de ce chapitre.

Toutefois, avant d'aborder cette partie de notre étude, il est nécessaire que nous nous demandions quelle était la condition des colons partiaires au moyen âge. Nous avons vu, sous l'empire romain, le colon partiaire libre en face de son propriétaire ; nous avons vu également le colonat ou servitude de la glèbe envahir la population des campagnes. Et nous avons laissé le colon partiaire, libre de sa personne, mais, souvent en droit et presque toujours en fait, attaché perpétuellement à la terre qu'il cultive. Dans quelle situation retrouvons-nous le paysan au seuil du xv^e^ siècle ?

La population agricole se composait, à la chute de l'empire romain d'Occident, d'hommes libres, de colons et d'esclaves. Il se produisit sur ces différentes classes

un propriétaire et un métayer par une *baillette*. Tel est le langage actuel. L'étude de très nombreux documents anciens nous a amené à conclure que, autrefois, le mot de *baillette* a, en Limousin, un tout autre sens ; il s'applique à tout contrat qui entraîne la dépossession du propriétaire, sans être une vente, par exemple à une censive, à un bail à ferme, à un contrat de métayage.

d'hommes un mouvement d'égalisation : les esclaves disparurent peu à peu ; leur condition s'éleva, ils acquirent la personnalité juridique ; la condition des hommes libres, par une tendance inverse, alla de jour en jour s'affaiblissant. On doit cependant observer que, pendant cette période, les hommes libres paraissent être restés plus nombreux dans le midi que dans le nord de la France. A la fin du XI^e^ ou au commencement du XII^e^ siècle, presque toute la population agricole, si l'on envisage cette question d'une façon un peu générale et sans vouloir entrer dans trop de détails, était donc serve : dans la classe des serfs s'était fondue toute l'ancienne population servile, et quasi servile, et la coutume y avait introduit beaucoup de descendants d'hommes libres (1).

Si nous supposons qu'un de ces serfs voulût prendre un domaine en métayage, quelle était la situation de ce serf vis-à-vis du maître ? Le serf avait la personnalité juridique, c'est-à-dire qu'il avait le droit de fonder une famille et d'acquérir un patrimoine. Mais il était attaché à la glèbe, il était esclave de la terre. Cet esclavage n'était point un assujettissement à la terre si rigoureux que le serf fût attaché à une parcelle de terre déterminée, à un domaine spécialement fixé, que ni lui ni ses descendants n'auraient pu quitter : tous les serfs exploitant à part de fruits auraient alors été des métayers perpétuels. Telle n'était pas la condition du serf; l'assu-

(1) Comme nous ne donnons ici que des indications très générales, notre intention n'étant pas d'écrire une histoire des classes agricoles dans l'ancien droit et spécialement en Limousin, nous nous bornerons à renvoyer aux ouvrages généraux. Voy. notamment : Viollet, *Précis de l'histoire du droit français* (2^e^ éd., 1893), p. 304 à 328. — Esmein, *Cours d'histoire du droit français* (éd. 1892), p. 85 à 89, 215, 225 à 239, 648 à 651. — Doniol, *Histoire des classes rurales en France et de leurs progrès dans l'égalité civile et la propriété*. — Beaune, *Droit coutumier français. La condition des personnes*, l. I, chap. IV, p. 214 à 278. *Les contrats*, p. 590 à 597. — Dareste de la Chavanne, *Histoire des classes agricoles en France*.

jettissement le plus étroit qui attachât un serf était celui qui le retenait sur le territoire d'une seigneurie (serf de corps et de poursuite) ; le plus souvent le serf pouvait se fixer sur le territoire d'une autre seigneurie, pourvu qu'il continuât de s'acquitter vis-à-vis de son seigneur primitif des redevances imposées par sa condition (serf de servitude personnelle) ; parfois enfin des serfs n'étaient soumis qu'à une servitude purement réelle, c'est-à-dire que, d'origine libre, ils n'étaient devenus serfs que par la possession d'une tenure servile, et qu'ils recouvraient la liberté par le déguerpissement.

Ces serfs, ces roturiers exploitaient directement les terres qui leur étaient délaissées ; mais, seul, le roturier tenait son domaine en vertu d'un contrat, car le serf ne devait sa concession qu'à une simple grâce du concédant. Très fréquemment serfs et roturiers devaient s'engager à cultiver un domaine seulement pour un temps limité, puisque, à partir de 1502, ce sont surtout des contrats de métairie temporaire que nous rencontrons en Limousin ; la métairie perpétuelle forme, en somme, l'exception ; et il n'y a pas de raison pour que cette situation n'apparaisse qu'au XVI^e^ siècle et n'ait pas été la même aux époques précédentes.

Sous l'influence de sentiments religieux ou de raisons d'intérêt pécuniaire, beaucoup d'affranchissements de serfs se produisirent à la fin de cette période ; c'est de l'année 1315 que date la première ordonnance royale autorisant, moyennant finances, l'affranchissement des serfs relevant directement du roi. Dans plusieurs contrées, aux XV^e^ et XVI^e^ siècles, la coutume, faisant tomber le servage en désuétude, transforme les serfs en roturiers ; les seigneurs n'y mettaient pas grand obstacle, car la plupart des services dus par les serfs l'étaient également par les roturiers, et, de plus, très souvent on transportait sur la terre les services dus par les personnes. Il faut cependant rappeler que le servage existait encore dans quelques

contrées de la France au XVIII[e] siècle, notamment dans la Marche, où les art. 128 et suiv. de la Coutume qui le régissaient étaient restés en vigueur; c'est dans la nuit du 4 août 1789 que fut décrétée la liberté des derniers serfs.

SECTION DEUXIÈME

Le métayage du XV[e] siècle jusqu'à nos jours.

Nous venons d'indiquer, à la fin de la section précédente, le mouvement à la suite duquel les serfs s'étaient transformés aux XV[e] et XVI[e] siècles en roturiers, de même qu'aux X[e] et XI[e] siècles les esclaves avaient passé de l'esclavage au servage. A la vérité, des paysans devaient rester maintenus jusqu'à la Révolution dans le servage ; mais ils ne formaient qu'une petite partie de la population agricole de la contrée que nous étudions. Aucune des anciennes baillettes que nous avons retrouvées n'indique que le métayer soit un serf (1). Toutes au contraire mettent en présence deux personnes libres, maître et colon, réglant leurs conventions, discutant leurs intérêts respectifs. Pas plus au XV[e] qu'au XVIII[e] siècle, les baillettes ne nous montrent une grâce du concédant; toutes sont de véritables contrats, où l'on prend même la précaution, quand la femme du métayer intervient à l'acte, de la faire renoncer au sénatus-consulte Velléien.

Voyons désormais les documents qui nous permettent d'étudier d'une façon précise le métayage en Limousin. Ils sont nombreux, si nombreux même, que parmi tous

(1) D'après M. Autorde, la condition des serfs dans la Marche n'était pas très rigoureuse ; leurs relations avec les seigneurs se bornaient à des règlements d'intérêts purement matériels, de redevances attachées à la terre plutôt qu'à la personne. (Autorde, *Le servage dans la Marche depuis la publication de la Coutume jusqu'à la Révolution.* Bulletin de la Société des sciences naturelles et archéologiques de la Creuse, 1891, p. 135 à 150.)

ceux que nous avons eus sous les yeux, nous serons obligé de faire un choix et de ne citer que les plus intéressants.

La plus ancienne baillette que nous possédions sur le métayage en Limousin date de l'année 1448 ; c'est une baillette de métairie perpétuelle concernant divers domaines de la paroisse de Royère (Creuse). On peut voir, à la lecture de cette baillette, que les conditions de l'exploitation des terres ne diffèrent guère, dans un contrat de métairie perpétuelle, des conditions d un contrat de métairie temporaire, que par la clause de la perpétuité (1). Puis, de 1448 il faut aller jusqu'en 1502, où le livre de raison des frères Roquet, récemment publié, nous offre une baillette de métayage pour un domaine de la paroisse de Beaulieu (Corrèze). Une baillette de 1525, provenant des archives de la chambre des notaires, donne les conventions passées avec un métayer pour un domaine de la paroisse de Saint-Martin-Terressus (Haute-Vienne). Les archives de l'hôpital de Magnac-Laval nous fournissent une baillette d'un des domaines de Tersannes, sur les limites du Limousin, datant de 1573, qui présente cette particularité, unique, croyons-nous, que la part du maître est fixée au tiers et celle du colon aux deux tiers de la récolte. Puis viennent des baillettes de 1591, 1598, 1599, 1609, 1620, 1653, 1656, 1658, 1686, etc. On en retrouvera, reproduits en note, les passages les plus importants (2).

(1) A part toutefois, au sujet des coupes de bois, une clause assez obscure du reste, qui paraît exceptionnelle, si l'on en croit les auteurs qui ont spécialement écrit sur la métairie perpétuelle.

(2) Nous citons ici, par ordre chronologique, les passages les plus importants de diverses baillettes. Nous indiquons les ouvrages où ont été déjà publiées quelques-unes d'entre elles; et pour celles-ci, les sous-notes qui les accompagnent sont par nous littéralement extraites des éclaircissements fournis par leurs éditeurs.

I. — 7 juin 1502. — *Baillette par les frères Roquet, de Beaulieu (Corrèze).* — (Publiée par M. Louis Guibert, *Nouveau recueil de registres limousins et marchois*) : « *Coram me, et testibus infra scriptis*

Analysons quelques-uns de ces contrats, afin de comparer les anciennes coutumes aux usages actuels.

constituti prudentes viri Johannes et Petrus Roquet fratres burgenses Bellilоci... conduxerunt et pro modo lege et meytadarie, sive a mieshias et ad medium lucrum tradiderunt Johanni del Bruelh, alias Pinto, habitatori mansi de Delmazanas, parrochie de Mercorio, diocesis Tutellensis, videlicet res, fasiones et possessiones sequentes... Et premissa dicti Roqueti tradiderunt eidem Pinto, præsenti, ad meytadariam et ad tempus sicuti ipsi de Roqueto placuerint et non alias. Quas quidem res et possessiones idem Johannes Bruelh promisit bene et gubernare, terras aptas ad laborandum laborare, nemora non defraudare nec deteriorare; de medietate ususfructuum eisdem de Roqueto bonum et legale compotum reddere et repliqua facere... Quemadmodum meytadarii facere tenentur et debent in similibus, ut moris est, cum hoc pacto quod, cum erit tempus seminandi bladum, dicti Roqueti tenebuntur, tradere medietatem de la semenhatia. »

II. — 3 août 1525. — *Bail à moitié fruit de la Chassaigne-Viron, paroisse de Saint-Martin-Terressus (Haute-Vienne), par Françoise de Julien à Pierre Gandoy.* — (Publié par M. Boudery dans la *Revue Gay-Lussac*, 11e année, 1er semestre, p. 34) : « Le tiers jour du moys d'aougst, l'an mil cinq cens vingt cinq, personnellement establie honneste femme Françoyze de Julien, veufve de feu saige homme sr Pierre Petiot, en son vivant bourgeoys et marchant de Limoges, au nom et comme tutrice de Mathieu Petiot, son filz et dudit feu sr Pierre Petiot sond. feu mary, et son heritier universel, pour elle aud. nom et les siens heoirs et successeurs présens et advenir quelzconques, d'une part; et Pierre Gandoy, du lieu du Mas-Dupuy, paroisse de Vernueil, d'autre part.

Lad. de Julien, aud. nom, de son bon gré, pure, parfaicte et agréable volonté, non induicte, séduicte, deceue, par force, ne circonvenue en aulcune manière, pour elle aud. nom et lez siens, heoirs et successeurs, a assensé et affermé à moytié, et baillé à mestaerie à moytié fruictz, proffictz, revenus et emolumens, scavoir est certaine mestairie, appellée de la Chassaigne Viron, avecq les maisons, granges, chambres, estables, manoirs, terres, prés, paysseyrs, champs froids, vignes, boys, landes, vergiers, chastaignieyres et autres quelzconques héréditaiges deppendens d'icelle mestaerie; et ce au temps et terme de diz-neuf ans et diz-neuf années prochaines et conséqutives advenir, commensans au jour dit, date des présentes, et finissans à semblable jour, lesd. diz-neuf ans et diz-neuf années revoluez et finiez; et ce à moytié fruictz, proffit, revenus, esmolumens, de tous et chascuns bledz, comme froment et seigle, orge, avoyne, mil et bailhiarge, avecques la moytié de tous et chascuns les fruictaiges naisçans et à provenir en icelle mestaerie durant lesd. dix-neuf années aux pactes et convenences que sensuyvent:

Les contrats de métayage se font pour plusieurs années, et non pour un an, comme aujourd'hui ; le terme habi

1° Premièrement que led. Gandoy, aud. nom, sera tenu, comme a promis labourer, cultiver et faire valoir les terres et heritaiges de lad. mestatrie, chascun an durant lesd dix-neuf années, et iceulz clorre et entretenir, comme ung bon mestayer est tenu de faire; néantmoingtz de rendre et bailler la vraye moitié du revenu des bledz et fruictaiges provenens en icelle durant lesd. dix-neuf années, à lad. de Julien, tutrice susd. ou ez siens.

2° Item, quant viendra aux mestures ou messons (moissons), led. Gandoy lèvera et recullera les bledz chascun an à ses dépens; et aussi fauchera et reculira les foingz d icelle mestaerie à ses propres costz et despens; et les bledz d icelle dite mestaerie et foingtz d'icelle mectra ez granges de lad. mestaerie en seurté ; et les bledz provenens d icelle mestaerie se partiront par moytié entre lad. tutrice et mestayers ez terres ou bien aux granges, au choix et election d'icelled. tutrice, en ce que lad tutrice baillera et poyera chascun an, comme a promis poyer et bailler, aud. mestayer présent pour lever les messons et aultres choses et faire lesd. mestures chascun an, troys sextiers seigle, mesure de Sainct-Léonard, et quarante solz tournoiz chascun an ausd. mestayers. Et avecq ce, led. Gandoy, aud. nom, lèvera et cuellera lesd. bledz à ses despens chascun an. Et lad. de Julien, au nom de tutrice susd. y aura ung homme chascun an pour ayder à cueillir et lever lesd. bledz d'icelle mestaerie.

3° Item a esté dict et accordé entre lesd. parties que toutes rentes deuez sur lad. mestaerie se payeront par commun et à communs despens entre lesd. parties; ensemble toutes tailles, corvéez et aultres subcides, survenens et impousées sur lad. mestaerie, se payeront par moictié entre lesd. parties.

4° Item fournira lad. de Julien, de troys en troys ans, ausd. mestayers, une charecte garnie et fournie de tous oultiz nécessaires. Et tous aultres houtilz nécessaires à lad. mestaerie sé furniront et payeront par moytié entre lesd. parties.

5° Lequel Gandoy a confessé lad. de Julien, aud. nom presente, avoir en lad. mestaerie les granges et houtilz que sensuyvent, lesquelz lui appartiengnent pour le tout, sçavoir est : trois jouz garnitz, deux reilles, ung cousteau d'oureille, deux dailz, quatre foucilles, ung treppier de fer, une pale ferrade, deux trenches, une grande masse, ung achou, une deystraule ou coignée, une gibe, deux araiz, une charaicte garnye de rouez, thimon et ung lict de bosge ; lesquels gaiges et houtilz dessus désignéz led. Gandoy a promis rendre et restituer à lad. de Julien tout et quantesfois qu'il luy plaira.

6° Item a promis aussi led. Gandoy bailler à lad. tutrice présente chascun an durant lesd. dix-neuf années, sçavoir est : six gellines à chacune feste de Nohel ; et aussi six poulletz, à chascune feste de

tuel est de cinq ans. L'époque de l'entrée et de la sortie du colon est très variable. Elle est fixée au mois de janvier dans une baillette de 1683, au mois de février dans deux autres de 1620 et 1623 ; c'est également au mois de

l'Assomption Notre-Dame d'Aougsts; et aussi douze fromaiges à chascune feste de la Nativité St Jehan Baptiste ; ensemble la moytié des chastaignes et aultres fruitaiges naisçans et provenens en icelle mestaerie.

7° Plus sera tenu led. mestayer ne coupper, ne prendre nulz arbres de lad. mestayerie, si n'est pour son chauffer, clorre et bastir les héritaiges et maisons, granges et chambres de lad. mestaerie.

8° Plus sera tenu led. mestayer de mesturer, ne commenser à mesturer que ne l'aist faict à sçavoir auparavant à lad. de Julien. Item et quant viendra ausd. mestures, led. Gandoy baillera et sera tenu de bailler comme il a promis, la vraye moitié de tous et chascun les bledz dessusd. naisçan et provenens chascun an en icelle et les conduyra et amènera en cested. ville ; et aussi les escoudra aussi à ses depens, en ce que lad. de Julien fournira chascun an icelle, et les conduyra et amènera en cested. ville ; et aussi les escoudra aussi à ses dépens, en ce que lad. de Julien fournira chascun an pour ayder à ce faire aud. mestayer d'ung homme, comme dict est.

9° Item a été plus dict et accordé entre lesd. parties que là et au cas que led. Gandoys ne bezongneroit en icelled. mestaerie et ez héritaiges d'icelle, comme ung bon mestayer et bon laboureur est tenu de faire, ou que led. Gandoy desrouberoit ou feroit aulcune chose à lad. de Julien par forfaict ou aultrement, lad. de Julien, aud. nom, de sa propre auctorité et sans figure de promis, le pourra gecter et expeller de ladicte mestaerie.

10° Et lesquels héritaiges dicelled. mestaerie avecques les cens et rentes anciennes, lesquelz se payeront par moytié comme dict est, lad. de Julien aud. nom a promis durant lesd. dix-neuf années guarantir et deffendre, envers tous et contre, de tous troubles et aultres empeschemens quelzconques en la meilleure forme. »

III. — 31 mars 1573. — *Baillette par le seigneur de la Mothe d'une métairie de Tersannes, (Haute-Vienne).* (Archives de l'hôpital de Magnac-Laval, série B, 12). « Saichent tous que... en la chastellenie de Tersane.. a esté présent et personnellement establi noble home Jacques Estourneaud escuyer, seigneur de la Mothe, lequel de son bon gré et vollonté a afermé et acensé et par ces pntes aferme et accense a C... et Françoys de la Font son beaufrère tous pnts et acceptants, savoyr est : la mesterie de N... et héritages dicelles sans aulcune reserve ni exception apartenant aud. escuyer, et ce au *tiers* de tous fruys croyssans et nessant sur et en dedant la mesterie dud. escuyer et héritages dicelle, lesquels bles et fruys se partirront par *tiers* .. assavoyr audit escuyer ung tiers et aux preneurs les deux tiers

février qu'a lieu l'entrée du colon dans une baillette de 1753, mais la sortie devra s'effectuer à la Saint-Michel

et partiront les fruys par ung chascung an à la gerbe ou à la quarte, au choyx ou au gré dud. escuyer... »

IV. — 9 mars 1591. — *Baillette par le chanoine Malerbaud, principal du collège de Limoges, de la métairie de Frégefond, paroisse de Nieul.* (Archives départementales de la Haute-Vienne, série D, 11). — « Le neufviesme de mars mil cinq cents quatre vingts onze, heure de troys heures après midy, a Lymoges, en la maison du notaire soubzsigné fust present venerable maistre Guillaume Malerbaud, chanoine teologal et principal du college de Lymoges, lequel, audict nom de principal, a baillé a tiltre de mestairie temporelle et a moytié fruictz, pour le temps et terme de cinq années a compter de la datte d'huy, a Leonard Baudet de Noallias, fils de Jamme de Gandeloux, demeurant a Noallias parroisse de Couzeis, present stipullant et acceptant, — le lieu, village et mestairie appartenant audit sieur Malerbaud aud. nom de principal, situé au village de Fregefond paroisse de Nieuil, ses appartenances et deppendances quelconques sans soy riens reserver ni retenir ; — pour icelle faire valloir et coultiver comme ung bon mesnager a moytié fruictz aux pactes et conditions que s'ensuivent, sçavoir est que : — Toutes semences se fourniront par moytié et tous fruitz se partiront aussy par moytié aux grains ou a la paille au choix dud sieur principal ; — led de Noaillas entretiendra lesd. heritages clos et fermés, les prés biallés (*a*) en bon estat, tiendra les bastiments bien couverts et en bon estat ; — sera tenu mener tous les fruictz qui obviendrons audit sieur Malerbaud en sa maison du college de Lymoges en ballant a disner aux bouviers qui les conduirons. — Ne pourra coupper a pied aulcuns arbres ; sera tenu planter tous ceulx que led. sieur Malerbaud luy fournira ou qui se trouveront dans la dicte mestaerie et iceulx hanter et mesnager bien et deheuement. — Recullira et levera tous les fruictz naissants et croissants en la dicte mestairie a ses despens, en lui baillant par ledict sieur Malerbaud ung chascun an lors des moissons la quantitté de deux sestiers segle. — Tant qu'il tiendra ladicte mestairie sera tenu le dict Noallias avoyr manœuvres suffisantes pour l'exploict de la dicte mestairie et tenir ung serviteur avec luy pour cest effect. — Le dict de las Noallias fournira tous otils, charrettes et charroix necessaires pour l'exploict de lad. mestairie sans que led. s^r^ Malerbaud soyt tenu de luy fournir aulcun reliage (*b*), charroix ny otils. — Quand aux fruicts pendants en la dicte mestairie, la presante année led. de las Noaillas ne poura pretendre aulcune chose au segle qui est semmé en icelle ; et quand aux fruictz qu'il semera ou

(*a*) *Bialler* : faire les rigoles d'un pré.

(*b*) *Reliage* : petite charrue qui autrefois était toute en bois, même le versoir.

(29 septembre). Nous trouvons l'entrée et la sortie du colon fixées au mois de mars, dans deux baillettes de 1573 et de 1591 ; — au mois d'avril, dans deux

reculira des arbres, en aura la moytié et sera tenu le dict sieur Malerbaud fournir au dict de las Noaillas de l'avoyne pour semer, laquelle il retirera sur les fruictz qui se reculliront avoyne pour avoyne avant partir et par prealable. — Lorsque le dict sieur Mallerbaud vouldra faire battre ses grains, le dict de la Noallias sera tenu luy fournir deux hommes en les nourrissant en temps dict et competant. — Le dict de la Noallias sera tenu payer toutes tailles qui seront imposées sur la dicte mestairie et commansera icelles payer au quartier de la Sainct Michel prochain venant. Quand aux rantes se payeront par moytié. — Et en fin du therme led. de las Noallias sera tenu laisser les heritages ensemences en regle comme ils sont a presan avecq ce qu'il reculira la moytié des fruicts provenants du bled qu'il aura semé. — Et pour l'exploict de lad. mestairie, le dict sieur Malerbaud a baillé a chaptal au dict de Noallias quatre bœufs arrants les deux poil moureau, l'autre poyl vermail, et l'autre poile fauvet ; — ung taureau poil moureau de leage de trois ans ; — ung veau dung an poil pie ; — deux vaches avec chascune une velle a leur suite poil pie et roux, pour le prix et somme de soixante treize escutz ung tiers faisant onze vingts livres suyvant l'ordonnance. — Plus dix-sept brebis avecq huict aigneaulx comprins en ce troys moutons pour cinq escutz ung tiers. — Plus six pourceaux sçavoir une truye pleyne, deux petits pourceaux de six mois, et deux autres pourceaux dung an pour six escutz et deux tiers. — Lequel bestail ledit de la Noallias a promis garder bien et deuhement comme ung bon père de famille et en venir a exeg (*a*) suivant la coustume du pnt pais toutes foys et quantes il en sera requis par led. sieur Malerbaud, sans que le dict de las Noallias en puisse vendre ny allieuer aucune chose sans le sceu et consentement dudit sieur Malerbaud. — Auquel sieur Malerbaud, au cas que led. de las Noallias ne versera en ladicte mestairie bien et deuhement comme ung bon père de famille, sera permis l'expeller et mettre dehors de son authorité privée sans aultre forme ni figure de proces. »

V. — 15 février 1598. — *Bail de ses propriétés de la Brégère par Léonard Limosin.* — (Publié par M. Bourdery, *loc. cit.*, p. 40.) — « A Lymoges le quinziesme jour de febvrier mil Vc nonante huit, après mydy, en la boticque du notère soubzsigné a esté présent et comparu personnellement Léonard Lymosin mre esmalleur dudit Lymoges, lequel voluntairement a baillé à moictié fruictz, proffictz, revenus et émolumens, son lieu, vilage et mestairie de la Brugière, près Lymoges, et tous les domaines, héritages, propriétés et possessions

(*a*) *Venir a exeg* ou *exig* : venir en compte.

autres de 1599 et 1609 ; — à la Saint-Jean (24 juin), dans une de 1598, faite pour sept années ; — au 3 août

d'icelluy, à Pierre de Johannes, de la Bastide, paroisse susd., présent et acceptant, tant pour luy que pour Estienne son frère absent,... et ce, au temps et terme de sept années et sept cullètes entières, prochaynes et consécutives advenir, comansans à la prochaine feste de la Nativité St Jehan-Baptiste et finissans à mesme jour, icelles révolues, aux pactes et qualités que sensuyvent :

1° Que led. de Johannes, tant pour luy que pour sond-frère, a mys et incorporé en lad. mestairie tous et chacuns leurs biens (*a*), terres, domaines et héritages qui leur appartiennent, sauf et excepté de leur maison et vergier de la Graule qu'ilz se sont réservés.

2° Que lesd. parties payeront les rentes censives et accoustumées deuez sur les biens dud. Lymosin, et tiendront lad. mestairie garnye de charrètes, led. Lymosin une moictié, et lesd. mestayers l'autre. Et payeront lesd. mestayers à leurs despans entièrement toutes talles et impositions mises et imposées sur eulx et sur lesd. biens, durant lesd. sept années ; ensemble toutes les rentes censives et aultres deuez sur leurs héritages incorporés, en leur bailhant chascun an par led. Lymosin une quarte sègle, mesure dud. Lymoges, pour sa moicté desd. rentes.

3° Lesd. Limosin et mestayers, à leurs communs despans, entretiendront les logis et bastimens dud. lieu couvertz comme s'apartient, en fournissant par led. Limosin le tible que sera nécessaire.

4° Led. Lymosin fournira chascun an une manœuvre pour lever les bledz en lesté (*b*), qu'il payera et nourrira ; et fera batre ses bledz

(*a*) « Nous voyons apparaître ici une clause que nous avons rencontrée plusieurs fois dans les baux ruraux contemporains de celui que nous étudions, et que l'on retrouvera dans les baux suivants. Nous ne connaissons pas aujourd'hui d'exemples de la combinaison qui y est adoptée. Bien qu'elle ne soit pas expliquée ici fort nettement, les conditions n'en sont pas douteuses, car elles ressortent des termes des baux analogues, notamment de celui du domaine de Verthamond que l'on trouvera plus loin. Le métayer réunit certains biens qui lui sont propres à ceux du bailleur pour la durée indiquée dans l'acte, et pendant ce laps de temps il cultive indistinctement le tout et en partage les produits par moitié. Les conditions de ce bail sont assez douces pour le colon ; cela expliquerait-il l'apparent avantage accordé au bailleur ? Cet avantage n'est pas, d'ailleurs, absolument net, car ce sont les animaux, les charrettes et les outils du maître qui serviront à l'exploitation du petit bien propre du colon ; ce sont les engrais produits par les animaux qui le fertiliseront. »

(*b*) « Par le mot *lesté* il ne faut pas entendre ici proprement la saison de l'été. Lever les blés en lesté, ou plutôt *lever lesté* tout court, est une locution qui se trouve dans presque tous les baux de cette époque. Elle est encore usitée couramment en Limousin chez les paysans et s'applique à la coupe et à la rentrée de toutes les récoltes, depuis les fourrages jusqu'aux blés. Tous les ans, au moment des fauchaisons, les colons embauchent, moyennant une certaine somme, des gens pour leur aider à faire ces grands travaux. Ils les logent et les nourrissent pendant ce temps. Cette loue est dite pour *lever lesté* »

dans une baillette de 1525, conclue pour 19 ans ; — au mois d'octobre, en 1755, pour 9 ans ; — de novem-

et grains à ses despans en ce que lesd. mestayers lui fourniront ung homme qu'il nourrira tant quil travalhera pour luy.

5° Lesd. mestayers pourront, à leur particulier profict, achepter et nourrir ung pourceau en lad. mestairie chascun an pour leur lard ; et lorsqu'ilz n'auront riens à travaller aud. lieu, faire quatre journaulx avec les beufz de lad mestairie chascun an pour se entretenir garnys du rellage pour faire valoir lad. mestairie.

6° Lesd. mestayers seront tenus lever et amasser les grains, foins, palles et revenus de lad. mestairie, en délivrer aud. Lymosin la vraye moictié sans fraude, la luy conduire en ceste ville de Limoges à sa maison et granges, avec les beufz et charrètes de lad. mestairie.

7° Et en temps de maladie contagieuse, venir quérir en ceste ville les meubles dud. Limosin, les porter aud. lieu et les retourner après le dangier passé avec lesd. beufz et charrètes.

8° Et quand les vaches de lad mestairie auront du laict, en bailler aud. Lymosin chascun jour pour quatre deniers, et des herbes dud. lieu pour le pot de sa maison et famille.

9° A la fin desd. sept années, lesd. mestayers seront tenus, du plustost silz vuydent lad. mestairie, laisser en icelle quinze sesterées terres labourées de la première façon, faucher, fenner et serrer tout le foin de lad. mestairie en la grange dud. lieu à leurs despans.

10° Et lad. dernière année, ilz prendront et retireront pour eulx leur moictié des bledz que seront en lad mestairie et la moictié des chastaynes et raves que se culliront jusques à la feste de Noël de lad. dernière année, en payant par eulx les rentes et talles jusques aud jour de Noël quilz sont tenus payer cy-dessus.

11° Et a led. Johannes, aud. nom, confessé tenir à excroix et chaptault dud. Limosin dans ses granges et estables dud. lieu de La Brugière le bestail que sensuict, quil a promis nourrir, traicter et alimenter comme bon père de famille, venir à bon compte, prester et rendre le reliqua selon les costumes du pais ; c'est assavoir : ung paire de bœufz de cinq ans chascun, quatre vaches, ung veau de neuf mois et deux velles de quatre mois chacune, et cinquante une ovelhes et moustons, au pris et chaptault de quarante quatre escus deux tiers d'escu, vallan cent trente quatre livres tournoiz (*a*) »

VI. — 20 avril 1599. — *Autre baillette de la métairie de Frégefond.* (Archives départementales de la Haute-Vienne, série D, 21. — « Le vingtiesme jour d'avril mil cinq cents quatre-vingts-dix-neuf envi-

(*a*) « Ce cheptel était assez important pour l'époque, où l'on ne tenait, en somme, d'animaux que pour la culture de la terre et pour les besoins de l'exploitation. Le commerce des bêtes et l'industrie de l'élevage, s'ils existaient aux abords des villes, ne devaient avoir pris encore que bien peu de développements. Un cheptel composé comme celui de La Bregère vaudrait aujourd'hui plus de trois mille francs. »

bre, en 1658 et en 1752 ; — à la fin de décembre en 1656, 1657, 1686 (ce dernier acte est fait pour 7 ans). — Pen-

ron quatre heures apres mydy, a Lymoges, en la maison du college de lad. ville, ont eté pnts sire Jehan Vidaud layné bourgoys et marchant de Lymoges, depputé pour la lève du revenu du colaige de lad. ville, faisant tant pour luy que pour Mathieu Petiot aussy depputté pour la lève dud. revenu ; — lesquels ont baillé a tiltre de mesterie temporelle et a moytié fruiz pour le temps et terme de troys années a compter de la datte dhuy, a Guillen de Gigondas, demeurant a Fregefond, paroisse de Nieuil, pnt stippulant et acceptant, le lieu, village et mesterie située au village de Fregefont paroisse susdite apartenant au collège de la pnt ville, ses appartenances et dependences quelconques, sans soy rien reserver ni retenir ; en laquelle mesterie led. Guillen a ajoinct et uny tous et chascuns ses biens pour iceulz conjoinctement faire valoir et cultiver comme ung bon mesnager a moytié fruicts aux pactes et condictions que sensuivent, sçavoir est : — Que toutes semences se fourniront par moytié et tous fruicts se partiront aussi par moytié, aux grains ou a la paille, au chois desd. sieurs depputtes sauf et reservé que led. Guillen prendra chascun an sur la part desd. depputes quatre sestiers saigle et vingt sols tournoiz pour achapter du fer. Pour le regard de l an pnt a été dict que led. Guillen ne poura rien pretendre au blé saigle qui est semé es heritages a lui bailles a mestarie. — Lequel Guillen sera tenu d'entretenir les heritages clos et fermes, les pres biallés en bon estat, les batiments couverts bien et duement ; — sera aussi tenu mener tous les fruicts qui obviendront aux dits sieurs deputes pour lad. mestairie en la pnt ville et maison du college dicelle, en bailliant a disner aux bovyers qui les conduiront. — Ne poura coupper a pied aulcuns arbres, sera tenu planter tous ceulx qui luy seront delivres par lesd. sieurs depputtes ou qui se trouveront dans lad. mestairie et iceulx plantera et mesnagera bien et deuement ; — recueillera et levera tous les fruicts naissans et croissans en lad. mestairie a ses depens, en luy baillant par lesd. srs depputes ung chascun an lors des moissons la quantité de deux sestiers saigle tant qu'il tiendra lad mestairie. Sera tenu led. Guillen avoir maneuvres suffisantes pour l'exploict de lad. mestairie et tenir ung serviteur avec luy pour cest effect. — Led. Guillen fournira tous charoix, charettes et ostils necessaires pour l'exploict de lad. mestairie sans que lesd. srs depputes soyent tenus de luy fournir aulcuns reliages, charrois ny ostils. — Pareillement lorsque lesd. sieurs depputtes voudrons faire battre leurs grains, led. Guillen sera tenu leur fournir deux maneuvres, en les nourrissant en temps deus et competens. — Lequel Guillen demeure chargé de paier toutes tailles et rentes qui seront deues et imposées sur lad. mestairie et commencera icelles paier a la prochaine faiste de St Jehan Baptiste et continuera led. payement durant lad. mestairie. — Advenant la fin de lad. mes-

dant la période révolutionnaire, plusieurs baillettes de

tairie, led. Guillen laissera les heritages dicelle ensemences de saigle comme ils sont a pnt, avecq ce quil recuelira la moytié des fruicts provenant du blé quil aura semé. — De mesme a este convenu que led. Guillen bailliera ausd. sieurs deputtes chascun an deux douzaines de froumages bons et competans et troys douzaines deufs de gelines. — Et enfin de bailhette led. Guillen prandra de cinq parties une du foin, femier et pailles qui se trouvera en lad. mestairie. — Et pour l'exploict de lad. mestairie lesd. sieurs deputtes ont baillé a chaptal aud. Guillen deux paires de beufs arans, deux poil pie et deux poil fouvet ; ung toureau de deux ans et demy, poil pie et fouvet ; ung aultre toureau dung an, poil rouge ; deux vaches avec deux genisses et ung petit veau masle a leur suite de divers poils, pour le pris et somme de quatre vingts escuts soleil, revenant a douze vingts livres tournois suyvant lordonnance ; plus troys pourceaux d'ung an, deux truyes, l'une d'icelles ayant quatre couchons apres elle, pour la somme de six escuts cinquante sols ; — plus vingt quatre brebis avec treize agneaux de l'année et deux moutons pour la somme de huic escus soleil et quarante sols tournois ; — tout lequel bestail led. Guillien a promis nourrir, garder et gouverner en bon père de famille sans iceulx pouvoir vandre ni allienet, sinon que par le congé desd. s^rs^ députtes ; ains d'iceulx et du crois qui en proviendra en venir a bon et loyal exeg suivant la coustume du pnt pais de Lymousin, ce toutes foys et quantes que led. Guillen en sera sommé et requis. — Et a esté aussy convenu que au cas que led Guillen verse mal en lad. mestairie et icelle ne mesnage bien et duement comme ung bon père de famillie, sera permis ausd. sieurs deputes l'en expeller et mettre dehors de leur authorite privée nonobstant les pntes et sans aulcune forme ne figure de proces »

VII. — 2 août 1609. — *Autre baillette de la métairie de Frègefond.* (Archives départementales de la Haute-Vienne, série D, 21). — « Le segond jour du mois d'aoust mil six cents neuf appres midy a Lymoges dans le jardrin du college de la Compaignie de Jesus a esté pnt le reverend pere Jehan Sabathery pbre et religieux de lad. compaignie et scindicq dud. college lequel de son bon gré et volonté a baillé et continué et par ces pntes baille et continue à nouveau bail et mestairie temporelle et moitié fruictz à Guilhen de Gigondas et autre Guilhen son filz, laboureurs habitans au lieu et villaige de Fregefont paroisse de Nieuil, le filz procedant de l'authorité de sondit pere qui luy a conceddé quand a faire et passer ces pntes, pntz, stipulans et acceptans, - et pour le temps et terme de trois ans prochains, commancans au vingtiesme d'apvril dernier et finissans a semblable jour, — trois cuilletes prinses et reçues et pour tel autre temps qu'il plaira aux parties et jusque ad ce que requerra le resiliment des presentes ; — sçavoir est : — Le lieu et mestairie aud.

l'an III, de l'an VI, de l'an VIII, nous montrent l'entrée et la sortie s'opérant en frimaire (novembre-décembre)

college apartenant, situé au villaige de Fregefond, tenue par lesd. de Gigondas, ses apartenances et deppandances quelconques sans soy rien reserver ne retenir, et tout ainsy que les dictz mestaiers ont accoustumé à jouir par ci-devant. — A laquelle mestairie led. Guillen pere a comme auttefoys joinct et uny tous et chascuns ses biens pour le tout conjointement faire valloir et mesnager comme ung bon pere de famille. — Et pour ce faire tiendra maneuvres suffizantes mesme ung serviteur. — Toutes semences requises se fourniront par moytié et tous fruictz et grains se partiront aussi par moytié soit a la gerbe ou au boisseau, au choix dud. sieur scindicq, sauf et reserve que led. Guilhen prandra chascun an sur la part dud. scindicq six sestiers seigle et vingtz solz pour achepter du fer, aider a entretenir les charoix, et lever les bles grains et fruictz de lad. mestairie, moyenant quoy ils seront tenus lever tous lesd. fruictz a leurs depens, entretenir tous charroix, charretes et obtilz necessaires pour l'exploict de lad. mestairie, sans que led. sieur scinddicg soit tenu leur ayder ny fournir aucune chose. — De plus paieront toutes tailles et rantes qui seront deues et imposees sur lad. mestairie. — Charrieront la part des bles et fruictz dud scindicg en la pnt ville et maison dud. collège en nourrissant les boyers. — Entretiendront les heritages dicelle mestairie clos et fermés, les pres levadés, et biallés et en bon estat. — Planteront et empteront tous arbres qui leur seront fournis par led. sieur scindig ou ceulx qui se trouveront dans les heritages de lad. mestairie. Iceulx mesnaigeront bien et deuement sans pouvoir coupper a pied aucung arbre sans le congé et permission dud. sieur scindicg. — Et lhors que led. sieur scindicg vouldra faire battre sa part des grains, lesd mestaiers lui fourniront deulx maneuvres en temps deub et propre a ce faire en les nourrissant par led. scindicq. — Aussy entretiendront lesd. mestaiers les bastimantz de lad. mestairie couvertz de paille. ... — Et venant la fin de lad. mestairie, lesd. mestaiers laisseront les heritages dicelle ensemences de pareille quantité de grains quilz estoient ceste année. — Lesquels grains qui se recuelleront se partageront par moytié, et pour la paille, foin et femier qui y seront, lesd. mestaiers en prandront de cinq parties une et led. sieur scindicg les autres quatre cinquiesmes..... — Neantmoingtz pour faire valloir lad. mestairie lesdictz mestaiers ont reconnu avoir en leur garde et puissance le bestail provenu du premier chaptal et tenir au nom de chaptal et commung croist, suivant la coustume du pnt pais de Limousin, deux paires de boufz arans deux vaches pleines, une genisse de deulx ans et demy, aussy plaine, ung thoureau dung an et demy, une velle d'ung an, une autre velle et veau de demy an chascun, quarante brebis, trois moutons et vingt-cinq aigneaux de l'année, que led. sieur scindicq a continué

— Au commencement de ce siècle, c'est encore les dates

a chaptal, sçavoir le bestail bovyn pour douze vingtz livres, et lesd. brebis pour vingtz six livres ; — plus leur a baillé a chaptal et commung croist comme dessus une pouline de trois ans poil rouge pour la somme de cinquante sept livres ; — tout lequel bestail lesd. mestaiers ont promiz nourrir en lad. mestairie, garder et gouverner en bon pere de famille ; — ne les vendre, allieuer ou transporter sans le sceu et permission dud. sr scindicq et quil nait la moytié de l'argent du croist en provenant, et en venir a bon et loyal exeg suyvant lad. coustume, ce toutes foys et quantes qu'ils en seront sommés et requis..... — Sans que lesd. mestaiers puissent tenir aulcung bestail en icelle mestairie que ne soient a moitie ou commung croist dud. sieur scindicq et college, si nest des gellines. — Et en caz que lesd. mestaiers versent mal en lad. mestairie et ne la mesnaigent bien et deuement et en bons pere de famille, sera permiz aud. sr. scindicq les en expeller nonobstant les pntes sans aulcune forme ni figure de procez. — Ce dessus les parties ont promis tenir, jures, etc... »

VIII. — 11 février 1620. — *Baillette d'un domaine du collège de Limoges.* (Archives départementales de la Haute-Vienne, série D, 107). — « Le onziesme jour de febvrier mil six cents vingt, avant midy, a Lymoges, dans la salle du college de la Compaignie de Jesus, sont estes pnts Reverend pere Pierre Girard recteur et Mar^al Mouret scindic dud. college, lesquels de leurs bons gres et pure et franche vollonté, ont baillé par ces pntes à tiltre de mesterie temporelle et a moitie fruitz à Mar^al de la Plaigne pnt stipulant et acceptant, et pour le tempz et terme de cinq année prochaines venant et commansant au jour dhuy et finissant à pareille jour, — cinq cuillettes prinses et resues et pour tel autre tempz qu'il plaira ausd. recteur et scindic ; — sçavoir est : — Une mesterie aud college apparten^t, scituée au villaige de A., laquelle mesterie led. Mar^al a promis fere valloir et mesnager comme ung bon pere de famille et pour ce faire tiendra maneuvres sufisantes. — Toutes semences requises se fourniront par moitié et tous fruict^s et grains se partageront aussi par moitié soy a la gerbe ou au boisseaud, au chois desd. sieurs recteur et scindic ; — sera tenu led. mestaier fere la recolte desd. bles et fruitz a ses depens, en ce que led. scindic sera tenu baillier et paier tous les ans aud mestaier tant pour les recolte que reliage la somme de quatre livres ; fornir toutes charettes et obtilz necessaires pour l'emplois de lad. mesterie sans que lesd. recteur et scindic soient tenus leurs ayder ni fornir aulcune chose, si ce n'est les charettes necessaires pour fere leurs charrois particulliers. — De plus paiera led. mestaier toute la taille qui sera imposée sur lad. maisterie. — Sera tenu led. mestaier baillier et paier ausd. sieurs recteur et scindic et porter aulieu que leurs sera destiné en ceste ville ou ès environ un chescun an onze sestiers blé seigle, messure de la cité,

de novembre et décembre que nous rencontrons dans des baillettes de 1807, 1810 et 1822.

La plupart des actes portent que le preneur devra

deux gelines et trente cinq solz deux deniers ; et en ce seront tenus lesd.recteur etscindic de paier toutes rentes deues sur lad.mesterie. Sera tenu led.mestaier fere tous charrois requis et necessaires pour conduire de lad. mestairie les bles et fruitz desd. sieurs recteur et scindic,ensemble ayder a charroyer le bois que lesd. sieur recteur et scindic feront fere dans lad. mesterie en la pnt ville et maison dud. college en nourrissant les bouviers. — Entretiendront les heritaiges dicelle mestairie clos et fermés, les pres levadés et bialés, et en bon estat. — Plantera et entera led. mestaier tous arbres qui luy seront fornis par lesd. sieurs recteur et scindic ou ceux qui se trouveront dans les heritaiges de lad. mestairie. — Ne poura coupper led. mestaier apres aucuns arbres sans le congé et permission desd. sieur recteur et scindic. — Entretiendra led. mestaier les bastiments qu'il tiendra couvert, en ce que lesd. sieurs recteur et scindic fourniront le tible et paieront le recouvreur, et led. mestaier le nourira et servira ; et se prandra la paille requise a la couverture desd bastimens dans lad. mestairie. — Comme aussy se partagera le chanvre par moitié apres avoir esté bargé par led. mestaier. — Sera aussi tenu led. mestaier fere amasser les chastaignes a ses depens, lesquelles se partageront par moitié apres estre admassées et cependant ceulx qui les admasseront en pouront prandre ung repas le jour. — Comme aussy se partagera le lait par moitié. — Sera aussy tenu led. mestaier fere les reparations extra ordinaires dans lad. mesterie, en ce que lesd. sieurs reteur et scindic seront tenus luy fornir une ou deux maneuvres selon que la reparation le requera, en ce que lesd. sieurs reteur et scindic les nourirons sil y travaillent plus de cinq jours a chescun ouvrage. — Comme aussy sera tenu led. mestaier fere les reparations communes a ses despans comme relever les fossés, entretenir les hayes. — Sera tenu led. mestayer fere battre la part des bles desd. recteur et scindic en fournissant par eux une maneuvre durant huit jours, laquelle maneuvre lesd. sieur recteur et scindic nouriront et payeront, et lorsque lesd. bles se partageront a la gerbe, lesd. mestaiers fourniront deux hommes pour les battre en les nourrissant. — Sera tenu led. mestaier fere les charois qui seront requis et nécessaires pour le collège en tempz commode, lorsque par lesd. recteur et scindic il en sera requis, en nourissant les bouviers. — Et par ce que led. mestaier a prins lad. mesterie ensemancée de trante quatre sestiers blé seigle, il sera tenu lesser lesd. heritages d'icelle mesterie ensemencés de pareille quantité de grains après lad.bailliette. — Ne poura led. mestaier vandre aucuns foins ni paille provenant de lad. mesterie. — A recogneu led. mestaier avoir en sa garde et puissance le bestail qu'est dans icelle mesterie et tenir au non de chaptal et com-

exploiter le domaine en bon père de famille (entretenir les héritages clos et fermés, irriguer les prés, conserver

mun croist suivant la coustume du pnt pais de Limouzin, qu'est deux paires de bœufs bovin, quatre vaches avec chescune leurs séquelle, une taure, *sive* génisse pleine, deux taureaux, quarante huit brebis et onze aniaux, avec neuf pourceaux grand et petis, le tout pour la somme de quatre cents soixante dix livres ; — en ce aussy que lesd. recteur et scindic seront tenus fornir aud. mestaier l'argent qui sera requis pour achepter des moutons ou autre bestail, que led. scindic prandra et recepvra lors de la vente d'iceulx, et le gain sera partagé entre lesd. sieurs recteur scindic et mestaier chescun par moitié... »

IX. — 16 février 1653. — *Baillette tirée du livre de raison des Péconnet.* — (Publiée par M. Sauzet, *op. cit.*, p. 40.) « Le 16 febvrier 1653, j'ai passé contract de baillette de la mesterie du Châtenet par devant Forgemol, notaire du bourg de Peyrilhac, avec Jeanne Lionne vefve de feu Denys Gely, et Helias, Estienne et Pierre, ses enfans, pour cinq années, à laquelle mesterie les dits métayers ont uny et assemblé leurs biens et héritages dénombrés en ladite baillette, le tout suivant les conditions y mentionnées. . Pour faire valoir et travailler laquelle mesterie et biens unys, j'ai baillé à chaptailh auxdits mesteriers du bestailh mentionné au contrat de recognoissance d'iceluy du dix mars 1653, receu par M. Martial Malyverd notaire du bourg de Nueilh, pour la somme de 355 l. ; outre 50 chefs de brebis ou moutons et autres choses portées par ledit contrat. »

X — 16 janvier 1656. — *Baillette par le s^r Constant d'un de ses domaines situés à Verthamond.* (Publiée par M. Bourdery, *loc. cit.*, p. 46.) — « .. Et à laquelle mestairie lesd. Chabrols ont joint, uny et accumulé tous et chascungs les biens qui leur compettent et appartiennent à chascun à son particulier dans led. village de Verthamond, sans neantmoingtz entendre y comprandre les cottités de leurs autres frères et parprenants dans leur maison, pour estre les fruitz provenants d'iceulx sans réserve quelconque jouis conjointement aveq ceulx de lad. mestérie par moitié pandant led. bail. Chascung entretiendra ses bastiments couverts... »

XI. — 9 décembre 1657 — *Baillette du domaine de Bort.* (Publiée par M. Bourdery, *loc. cit.*, p. 52.) « Le neufiéme jour du mois de décembre mil six cents cinquante sept, à Limoges... pardevant le notaire royal et tesmoins soubzsignés, a esté présent le s^r Descoutures, lequel, de son bon gré, a donné à tiltre de mestairie temporelle, et à faire valloir à moitié fruitz, à Pierre Labry et Simon Allegraud, laboureurs, habitans du village de Pouzol, paroisse de Saint Priest-Thourion, présents, stipulants et acceptants, faisant tant pour eulx que pour Estiene Le Vichou, leur beau frère absent, la mestairie de Bort en la paroisse dudit Saint-

les bâtiments en bon état, ne pas couper d'arbres, planter chaque année ceux qui seront fournis par le maître, ne pas vendre de bétail sans la permission du maître, avoir

Priest-Thourion, du labourage de deux paires de bœufs, consistant en maisons, granges, estables, couverts à tuile, etc .. pour le temps et terme de sept années et sept culhettes prochaines et concicutives, à commencer au vingtiesme du présent mois et finir à pareil jour, aux pactes et conditions que sensuivent :

1° Sçavoir qu'iceulx mestayers seront tenus comme ils ont promis et se sont obligés pendant lad. bailhette, paier touttes tailhes et impositions tant ordinaires que extraordinaires, qui seront imposées sur lad. mestérie, et pour toutte rante payeront annuellement aud. s^r Descoutures, cinq sestiers blé seigle et dix esminaux avoine, mesure de la pnt ville.

2° Fairont la moisson de tous grains qui se recolligeront dans lad. mestérie, et iceulx battront entièrement à leurs despans, et se partageront à la gerbe ou à la quarte au choix dud. s^r Descoutures.

3° Ne pourront prandre ny cousper aulcuns bois dans lad. forest et gairène par tel prétexte que ce soit. Bien pourront estausser des arbres qui se trouveront dans les héritages de lad. mestairie, autres que dans les biens réservés, et que les autres mestayers ont accoustumé d'estausser pour leur chaufage et service de lad. mestairie, sans qu'ils en puissent coupper aulcuns à pied.

4° Ny ne pourront faire aulcuns charoix hors lad. mestérie, sans la permission dud. s^r Descoutures. Bien seront tenus et obligés de faire tous les charoix qui leur seront nécessaires.

5° Tous les fruits provenans de lad. mestairie se partageront par moitié.

6° Seront tenus lesd. mestayers laysser en fin de bailhette dans lad. mestérie du bestail pour la somme à laquelle sera extimé celluy qui y est de présent, suivant l'extimation et appressiassion qui en sera faite au premier jour par arbitres; et cepandant le croist qui en proviendra se partagera par moitié....

8° Laisseront lesd. mestayers les teres de lad. mestairie ensemancées de la quantité de trente cinq sestiers de blé seigle, mesure de la pnt ville, ainsin qu'elles sont de pnt; régiront et gouverneront les héritages dud. lieu en bon père de familhe ; entretiendront les bastiments couverts, en par led. s^r leur fournissant la latte et tuile nécessaire, lequel tuile ils yront querir à leurs despans. Ne pourront travailler alheurs, ny divertir leur travail hors dud. lieu, et tiendront nombre suffisant de gens pour le faire valloir, a peine de tous despans, domages et intérêts. Fourniront et entretiendront lesd mestayers à leurs despans tous outils aratoires et charettes pour faire valloir lad. mestairie. »

un personnel suffisant pour l'exploitation de la métairie), et, en cas de non-observation de cette clause, autori-

XII. — 28 janvier 1686. - *Bail du domaine de Fustier, paroisse de Verneuil, par les sœurs de la Visitation.* (Publié par M. Bourdery, *loc. cit.*, p. 61.) — « Le vingt huitiesme jour du mois de janvier mil six cent quatre vingt six, au parloir des dames religieuzes de la Visitation Notre-Dame de Limoges, pardevant le notaire royal et en la presence des témoins soubzsignés a esté pnte dévote sœur Marie-Suzanne de Latour, dame supérieure dud. monastaire, laquelle a donné a faire valloir à bail temporel et à moitié fruitz, proffits et revenus, à Léonard Boyralaud et François Coussy, son gendre, laboureurs, demeurant de pnt au village du Fustier, paroisse de Verneil, pntz et acceptantz : sçavoir est les deux mestéries appartenant à lad. communaulté situés aud. village du Fustier, qui sont à présent unies en une seule mestérie, concistant au labourage de trois paires de bœufs, aveq leurs appartenances et dépandances, sans réserve, pour le temps et terme de sept années et sept culletes, qui ont commencé puis la Noël dernière et finiront à pareil et semblable jour, aux conditions qui s'ensuivent :

1° Sçavoir que lesd. Boyrelaud et Coussy seront tenus de faire valloir lesd. biens, iceux cultiver et mesnager en bons pères de famille et comme doibvent faire de bon mestaiers ; pendant lequel bail tous fruitz, proffitz et revenus se partageront par moitié.....

2° Laisseront la dernière année les terres ensemancés de la quantité de vingt deux sestiers blé seigle seulement, n'y en ayant pas à présent dadvantage par la négligence des précédantz mestaiers qui avoient accoustumé d'en ensemancer quarante sestiers, mesure de Vernueil. Le surplus qui se trouvera semé lad. dernière année au dellà desd. vingt-un sestiers sera partagé par moitié.

3° Ont déclairé lesd. mestaiers avoir trouvé du bestail, y compris les pourceaux, pour la somme de six cent livres et seront tenus d'en laisser pour pareille valleur, et quatre-vingt-seize chefs de brebis ou moustons. Comme aussy laisseront des charètes pour la valleur de la somme de quarante livres, à laquelle somme fust appressiée une charète ferrée que lesd. dame leur auroient délivré. Le surplus des charètes qui seront nécessaires pour faire valloir lesd. biens, sera fourny par moitié, et s'entretiendront aussy par moitié. Pour tous les autres outilz arratoires, seront fournis par lesd. mestaiers.

4° Les semances se fourniront par moitié, et seront prises du commun au vantoir. Comme aussy prandront lesd. dames du commun au vantoir quatre sestiers quatorze coupes de seigle, avoine, trois esminaux cinq coupes demie.

5° Et donneront lesd mestaiers annuellement ausd. dames trois gélines. Moyenant quoy, ils ne seront tenus d'aulcune rante. Comme

sent le maître à expulser son colon avant l'expiration du terme.

Quant aux stipulations du contrat, voyons séparément

aussy seront tenus de payer tous les ans ausd. dames, la somme de trente-six livres, moyenant laquelle les chastaignes leur appartiendront entièrement, ensemble le laitage. Et ne seront tenus de donner d'œufs ny pouletz, sy ce n'est quelques fromages et œufs lorsque lesd. dames envoyeront quelque personne sur les lieux. Seront tenus de nourrir une vache brète ou deux, selon le temps et la saison, comme les autres vaches de lad. mestérie.

6° Payeront lesd. mestaiers toutes tailles ordinaires et extraordinaires qui seront imposées sur lad. mestérie. Entretiendront les bastiment couvert en leur fournissant le tuile et la latte.

7° Seront tenus de faire tous charois nécessaires et qui leur seront commandés; n'en pourront faire aulcun hors lad. mestérie à peine de six livres pour chasque contrevention qu'ils payeront sans dépot (?) Et. s'il en font sans lad. permission expresse, auront encouru lad. peyne de six livres. Ne pourront couper aucun arbre à pied, que seulement en estausser pour clore au moingtz dommageable. Fairont barguer le champvre prest à metre au moulin.

8° Seront tenus de planter tous arbres qui leur seront délivrés, et d'anter ceulx qui en auront besoing. et de parachever de planter la vigne de Champdouriat, et de mener sur iceluy suffisamment des pieres pour parachever de la ranfermer de murailhe...

9° Et au tout verseront comme dessus en bon mesnagers et bons pères de familhe, et tiendront nombre suffisant de gens pour faire valloir lesd. biens. Les nois appartiendront entièrement ausd. mestaiers, en donnant six esminaux de chastaignes ausd. dames tous les ans verthes. »

XIII. — 6 novembre 1752. — *Baillette du domaine. de Gondat.* — « Aujourdhuy six novembre 1752, en la ville de Saint Junien, étude et pardevant le notaire royal soussigné. et les témoins bas nommez a été présent Me V., lequel a volontairement délaissé, comme par ces pntes il délaisse à titre de baillette, et colonnage, pour le tems et espace de 5 années continuelles, et consécutives, qui commencent d'avoir cours dez aujourdhuy, pour échoir à semblable jour de l'année 1757, à Antoine Gondy, à Anne Veyret sa femme, de luy duement autorisée à l'effet des présentes, ainsy qu'il a déclaré l'autoriser sur le requis qu'elle luy en a fait, et à Léonard Gondy leur frere et beau frere, tous trois icy pns et acceptans, les deux dommaines et maiteries à luy appartenans au village de Gondat en Limouzin dans la paroisse de Saint Pierre, avec les circonstances et dépendances d'yceux, sans autre exception que de celles des deux maisons

les baillettes des XVI^e et XVII^e siècles et celles du XVIII^e siècle et du commencement du XIX^e siècle.

qu'il voudra se mesnager, et de la chambre attenante à la grange, pour par les dits preneurs faire valoir et cultiver le tout, ainsy qu'ils sy engagent conjoinctement et sollidairement, sous toutes renontiations aux bénéfices de division, discution, ordre, et autres de droit, même par expres la ditte Veyret a ceux du Villeyen, de la loy Julia, et tous autres introduits en faveur de son sexe, que les dits preneurs ont déclaré bien entendre, après qu'ils leurs ont été expliquez par ledit notaire, et ce dans les conditions suivantes : Scavoir est, qu'ils s'obligent de tenir et fournir à leurs fraix nombre suffisant de personnes pour faire les exploittations de toutes espèces, qui serons convenables a tous les prez, pascages, vignes et autres héritages des dits dommaines, auxquels ils serons tenus de donner toutes les façons et labeurs necessaires pour leur culture, rétablissement et entretien, même de fossoyer, clore, soigner, levader, seigner et fermer convenablement, en saizons propres et opportunes les dits prez, pascages, vignes et autres héritages, pour le profit et avantage, tant du s^r bailleur que des dits preneurs ; autrement et a defaut de ce il sera permis au dit s^r V. de les expeller sans autre forme, ni figure de procez, si mieux il n'aime faire faire toutes les dittes exploittations et cultures, qu'il remarquera en retard, aux fraix et depens des dits preneurs, auquel cas il pourra de convention expresse se retenir sur leur portion de revenus tout ce qu'il luy en aura cousté, et qui sera porté par les quittances, ou simples états, qui seront prises, ou par luy tenus à ce sujet. — Que toutes sortes de bleds, grains, graines, fruits, legumes, chamvres, lins, et leines des moutons, brebis, ou aigneaux naissans, croissans et qui proviendrons par branches et racines, sans aucune exception, battus, vennez, broyez, ou tout autrement preparez qu'ils soint, serons partagez par moitié au boisseaux, et crochet, si ce n'est la chataigne, laquelle maintenant attendu le petit nombre actuel d'arbres qui en produisent dans les héritages des dits dommaines, demeurera en entier aux dits preneurs, lesquels serons tenuz de recueillir, et serrer aussy à leurs propres depens les foins des dits prez, et tous grains, et autres revenus, également en saizons convenables, aux memes peines que dessus, et encore de conduire chez le dit s^r V. sa portion des dits grains, fruits et revenus, ou partout ailleurs qu'il luy plaira leurs indiquer, en ce que pour aider à batre tous les dits bleds, il leurs donnera chaque année, un sestier de seigle seulement. — Que les croits, profits ou pertes de tous bestiaux, moutons, brebis ou aigneaux, tout comme des cochons et autres, seront partagez ou supportez par moitié. — Que les dits preneurs ne pourrons conduire pas un des dits bestiaux en foires ou marchez, ni en vendre, echanger, et delivrer sans le consentement exprès du dit s^r V. — Qu'ils fournirons et entretien-

1. — XVI^e et XVII^e siècles. — Les semences sont fournies par moitié (le contrat indique le plus souvent la quan-

drons à leurs dépens tous outils aratoires et les charettes, sans que le dit s^r bailleur soit tenu de leur donner pour fert que trente sols chaque année, et de payer la moitié du reliage. — Qu'iceux preneurs serons tenus d'enter tous les arbres fruitiers, comme chataigners et autres, qui leurs serons indiquez par le sieur bailleur, même de faire dans tous les héritages des dits dommaines toutes les plantations de chenes, chataigners et autres arbres qu'il leur ordonnera, et entre autres de creuzer et préparer pour les seuls chenes et chataigners dabord en entrent pr l'année presente, et ensuite chaque année dans le mois d'octobre au plus tard deux cents trous de trois a cinq pieds en quarré, sur trois de profondeur dans les dits heritages, ou sur tels des fossez les bordans qu'il jugera a propos de leurs designer, pour y planter les chenes et chataigners qu'iceluy sieur bailleur leurs fournira, en ce qu'ils irons les prendre, partout ou il pourra en faite emplette, fautte de quoy il luy sera encore permis par convention expresse de faire faire aussy le tout à leurs fraix et depens, qu'il pourra se retenir comme dessus, ainsi qu'ils y consentent. — Que d'ailleurs ils semerons chaque année a leurs depens toutes sortes et especes de gros et petits bleds, mêmes des autres grains, greines et légumes, en ce que le dit s^r V. payera toutes les rentes. — Que les dits preneurs donnerons pour toutes tailles et autres impositions annuellement au dit s^r bailleur la somme de quatre vingts cinq livres, a l'exception de l'année prochaine, et de celle qui suivra leur sortie, pendant chacune desquelles ils n'en payerons que la moitié, attendu qu'en entrant ils trouvent les gros bleds d'hyvert semez, auxquels ils ne presnent rien, et qu'en sortant ce sont les seuls qu'ils suivent en les cultivans, recueillans, preparans, et conduisans comme dessus. — Qu'ils entretiendrons à leurs fraix et depens toutes les couvertures de tous les batimens quant aux mains des ouvriers seulement, et serons tenus d'aller chercher, et conduire sur place les materiaux necessaires. — Qu'ils serons tenus de se comporter en tout comme de bons pères de famille, ne pourrons par consequant causer de pas une maniere aucunes malversations dans les biens dependans des dits domaines, couper a pied d'arbres de pas une espèce, que seulement sans les deshonnorer du branchage au moins dommageable, pour clore les bleds, et de celuy du bois mort, s'il y en a pour leur chaufage. — Qu'il ne leur sera libre, sous quel pretexte que ce puisse être, de faire aucuns charoirs, ou labeurs pour leur compte, ny autrement de pas une maniere, a peine d'être tenus de payer au dit s^r V. la somme de dix livres, ce qu'il sera en droit de se retenir aussy, dez qu'il en sera informé, ou en aura la moindre indication, ainsi qu'ils y consentent; même s'obligent de faire tout au contraire tous les charoirs que le dit

tité à ensemencer) ; et la récolte se partage également par moitié ; de même tous les fruits du domaine. Nous

s[r] V. leur commendera, ou qui luy serons nécessaire. — Qu'ils serons tenus de donner, ou envoyer chaque année au dit s[r] V. dans les saisons qu'il le requerera deux des meilleurs des dits aigneaux, six bons chapons, huict bons poulets, trois douzeines de bons fromages noirs bien refaits et preparez, cent cinquante œufs de poules, et la somme de dix livres seulement pour sa part du beure et du lait, en ce que de convention expresse, ils ne pourrons sous ce prétexte faire tor aux suittes des vaches. — Et finalement que les dits preneurs reconnoissent qu'il leurs a été laissé dans les dits dommaines par le dit S[r] V., non seulement deux charettes ferrées, mais encore sept vaches, deux velles, et deux veaux, le tout estimé à la somme de cinq cents vingt livres, outre cinquante trois chefs de brebis et moutons, qui ne sont pas compris dans cette estimation, tout quoy ils serons tenus, comme ils s'y engagent de tenir et soigner, ainsi que de droit, même à leur sortie de rendre les dits brebis et moutons chef pour chef, aussi bien que semblable somme de 520 livres pour les susdits bestiaux et charettes ferrées, tout comme ceux encore qui pourrons leurs être fournis par augmentation, en ce que la perte, croits, ou profits serons lors supportez ainsy que dit est par moitié. »

XIV. — 10 frimaire an III. — *Baillette du domaine de C.* — «... Led. jardin, l'enclos au-dessus, le pacage et la terre au-dessus seront à moitié fruits, le métayer y fera les semences convenables et y emploiera tout l'engrais qui pourra se faire dans led. lieu ; en cas d'insuffisance, il en sera acheté à frais communs et il sera voituré par led. métayer. »

XV. — 6 frimaire an III. — *Baillette du domaine de N.* — « Par acte de bail temporel reçu par nous no[re] public sousigné, passé entre les citoyens Jean-Baptiste L. et Pierre Séguy le six frimaire de l'an 3[me] de la République Française, une et indivisible, il a été arrêté, convenu et accepté ce qui suit :

1° Que le dit Séguy s'oblige de travailler le domaine de N. par lui ci devant exploité, audit citoyen L. appartenant, par nombre de gens suffisants en temps et saison convenables, sans pouvoir y commettre ni souffrir qu'il y soit commis de dégradations, etc.

2° Que le preneur donnera pendant le cours de la présente année pour payement des contributions dues sur le dit domaine sur sa part du produit des ventes la somme de 400 livres et un sac de châtaignes sèches, moyennant quoi, les châtaignes et pommes de terre appartiendront en entier audit métayer.

3° Qu'il fera tous les charroix même un en Bas Limousin, et recevra pour ce dernier une quarte de bled par paire de bœufs pour tout salaire et pour sa nourriture, à la mesure de Tarvienne, et ne pourra en faire aucun sans la permission du bailleur aux peines de droit.

n'avons trouvé le partage du propriétaire fixé au tiers que dans une baillette de 1573 ; rien n'explique la raison de cette particularité ; on peut seulement remarquer que, par une faible compensation, le colon doit fournir toute la semence. — Les frais de récolte sont habituellement à la charge exclusive du preneur ; le maître n'y coopère que par une redevance assez minime qu'il paye au colon (v. g. deux setiers de seigle) ; parfois cependant, pour toute la durée des fauches et des récoltes, le maître

4° Qu'il ne pourra vendre, engager ni conduire aux foires les bestiaux qui servent à l'exploitation dudit domaine sans la permission du dit citoyen L., mais bien sera tenu de gouverner et soigner les dits bestiaux aux heures accoutumées.

5° Que tous fruits naissants et croissants, par sephts, souches et racines, sauf les châtaignes et pommes de terre, seront partagés par moitié au choix du maître, et ce dernier fournira une manœuvre pour les battaisons.

6° Le produit et perte des bestiaux se partagera aussi par moitié, et si la perte arrive par la faute du preneur, il la supportera en entier.

7° Donnera pour laitage huit livres de bœurre, 8 douzaines d'œufs, 4 douzaines de fromages, six poulets et six chapons.

8° Conduira dans la basse-cour du maître une charretée de fumier de brebis et laissera paccager dans le temps de l'été une bête à corne de la réserve du maître avec celles du domaine.

9° Laissera l'assiete dudit domaine bien et duement ensemencée de 11 setiers 2 quartes froment, six setiers seigle, huit quartes avoines et 3 setiers bled noir a la mesure de Tardvienne.

10° Et finallement pour mille et quarante cinq livres de cheteil de bestiaux, en trois bœufs, 3 grands veaux, 2 genisses, six vaches, 2 petits veaux et une velle, 14 moutons, une truyè, 4 petits cochons et une bourique. — Plus 60 brebis, chef par chef, en cas de perte et d'augmentation seront payées à 40 sols pièce, ainsi qu'il est plus au long porté sur le susdit acte, signé par ledit L. Martinaud, Chatard et nous, enregistré au bureau de Mont les-Belles par Leyssenne le 17me frimaire, qui a reçu 7 livres 5 sols. — Lequel extrait certifié par nous Louis Delignac nore public au département de la Haute-Vienne à la résidence du lieu de Vicq. »

XVI. — 4 décembre 1807. — *Baillettes des domaines de D. et F.* — « Le 4 décembre 1807, Léonard et François Lafarge frères... sont entrés métayers dans le domaine de D. en remplacement de François Reignaud, aux mêmes closes, charges et conditions que le dit François Reignaud, à l'exception qu'il ne leur est pas permis de semer de blé noir et qu'ils demeurent tenus d'avoir un domestique pour

doit fournir un manœuvre. — Le partage se fait à la paille ou aux grains, sur le champ ou dans la grange, au choix du maître ; et le colon sera tenu de fournir deux hommes pour battre la part de récolte du maître ; ces hommes seront alors nourris par le maître. — Le colon est tenu de conduire jusque chez le maître la part de récolte de celui-ci, quelle que soit la distance qui sépare son habitation de sa métairie ; pour certaines métairies, v. g. celle qui fait l'objet de la baillette de 1599, la distance est de plus de cinq lieues. — En sus de sa part des récoltes, le maître recevra quelques menus suffrages (œufs, fromages, beurre, poulets) dont la redevance est fixée à un chiffre déterminé, moyennant lequel ces produits seront exceptés du partage et resteront au métayer.

Très fréquemment le maître s'est réservé une chambre dans la maison du métayer ; parfois il a dans le domaine une maison distincte de celle du métayer — C'est naturellement le métayer qui transportera, avec les bœufs et charrettes du domaine, le maître et sa famille quand ils viendront s'installer à la campagne pour passer l'été ; car le métayer doit faire tous les charrois requis par le maître. Parfois même, il est spécifié que, en cas de peste ou de maladie contagieuse, le métayer mènera de la

être en force d'exploiter. — Le 4 décembre 1807, François Reignaud est entré dans le domaine de F. dont est sorti Jean Breuilh. Il y est aux mêmes closes, charges et conditions que le dit Breuilh, excepté qu'à sa sortie il ne laissera qu'un cheptel de... plus 53 chefs de brebis qu'il rendra chef pour chef et payera les chefs manquants à raison de 2 fr. le chef... Quant au blé noir, par une close expresse il ne lui sera pas permis d'en ensemencer, en ce que moi L. m'oblige à lui donner pour chacune des cinq premières à courir la quantité de dix septiers de blé noir... ce qui formera pour les cinq années cinquante setiers à la mesure de St-Léonard. Il est aussi convenu qu'à l'expiration des cinq années le dit Reignaud ne pourra pas semer de blé noir, mais qu'il ne recevra plus les dix septiers pour chaque année. »

ville à la campagne tout le mobilier de son maître fuyant l'épidémie.

Les impôts sont supportés par le métayer seul. Les rentes tantôt se payent par moitié, tantôt sont laissées à la charge du métayer.

Le contrat de métayage est toujours accompagné d'un contrat de cheptel. Le maître fournit des bestiaux des espèces bovine, ovine et porcine, et, à sa sortie, le colon devra laisser une somme de cheptel égale à celle qu'il a prise en entrant ; l'excédent sera partagé, ou la diminution supportée par moitié (1). — Cependant il faut observer que les brebis ne sont pas ordinairement comprises dans la somme de cheptel confiée au colon ; elles sont comptées séparément par tête, et le métayer doit à sa sortie rendre un nombre de têtes égal à celui qu'il a pris. — Tout le profit des animaux élevés dans le domaine doit être partagé par moitié ; c'est le maître qui ordonne la vente des bestiaux, encaisse les sommes provenant de leur vente. Pour exercer sa surveillance d'une manière effective, le maître stipule fréquemment que le métayer sera tenu de venir en compte de son cheptel toutes les fois qu'il en sera requis. – Enfin nous voyons, dans ces anciennes baillettes, les propriétaires prévenir un abus qui, encore aujourd'hui, se produit quelquefois : le métayer, à titre d'encouragement, dit-il, se fait autori-

(1) On a pu remarquer que dans plusieurs des baillettes que nous avons citées, l'âge et la couleur des bestiaux de race bovine sont indiqués. Mallebay de la Mothe (*Questions de droit, de jurisprudence et d'usage des provinces de droit écrit du ressort du parlement de Paris*, v° *Troupeaux*), qui rapporte que cette coutume est également usitée dans le Beaujolais, en donne cette raison : « Dans le Beaujolais, « il y a cette particularité, qu'on doit, non seulement spécifier, « dans l'acte de chetel, le nombre, le genre, l'espèce, comme on « le pratique partout, mais encore la différence du poil, et l'âge « des bestiaux, avec la tradition réelle ; spécification qui accorde « à celui qui donne à chetel, droit de suite et de privilège sur « les bestiaux ; autrement son droit seroit réduit à une simple « hypothèque. » — *Sic* Denisart, v° *Cheptel*, n° 6.

ser à élever pour son compte personnel, sur les récoltes communes, une ou deux têtes de bétail : naturellement les meilleurs fourrages sont pour ces bêtes, et les autres animaux sont négligés. Tout ce que l'on permet au métayer, c'est de nourrir un porc, sur le domaine, pour ses besoins personnels, de la Toussaint au Carnaval.

A côté du cheptel vif, viennent les conventions relatives au cheptel mort. Le plus souvent, c'est le maître qui fournit tous les instruments aratoires, charrettes, charrues, outils, jougs, faux, etc... Parfois, au contraire, c'est le métayer qui apporte le cheptel mort ; mais alors le maître lui paiera chaque année une redevance déterminée (v. g. six setiers de seigle et vingt sols).

Une pratique que l'on rencontre dans quelques actes fait joindre par le métayer, pour le temps du contrat, des terres qui lui appartiennent au domaine du bailleur. Les profits de l'ensemble de l'exploitation se partagent par moitié. Cette particularité a été signalée comme une des caractéristiques du contrat de métairie perpétuelle. Nous la retrouvons donc aussi pour la métairie temporaire. L'avantage du métayer consiste ordinairement en ce que le maître lui fournit les bestiaux, les fumiers, les instruments aratoires sans lesquels il n'aurait pu tirer parti de ses terres. — Dans une baillette de 1598, le métayer a le droit de faire au dehors chaque année quatre journées de travail avec les bœufs de la métairie. Une autre baillette de 1599 explique que, à sa sortie, le colon aura droit au cinquième du foin, de la paille et du fumier.

2. — Arrivons aux baillettes du XVIII[e] siècle et du commencement du XIX[e] siècle. Nous n'allons point faire une analyse aussi détaillée que pour la période précédente, mais simplement signaler les stipulations les plus importantes.

Le preneur doit toujours se comporter en bon père de

famille, entretenir les bâtiments en bon état, sous peine d'expulsion. On voit s'introduire l'usage de mettre les impôts à la charge du bailleur, moyennant une redevance fixe, un abonnement payé par le preneur. Il est toujours convenu que le métayer ne pourra vendre des bestiaux, ni faire de charrois sans le consentement du maître; mais il devra faire pour le compte du maître tous les charrois requis, et même, dans certaines contrées, on stipule spécialement un charroi annuel en Bas-Limousin, pour en ramener la provision de vin — Parmi les charges imposées au colon, on remarque encore celle de planter chaque année un certain nombre de jeunes arbres procurés par le propriétaire. Le cheptel vif et, généralement, le cheptel mort sont fournis par le maître; les brebis sont comptées à part, non pas pour une somme déterminée, mais par le nombre de têtes. — Le contrat indique la quantité de grains que le preneur devra ensemencer avant sa sortie ; une baillettte de l'an XII, deux autres de 1807 interdisent l'ensemencement du blé noir. — Dans une baillette de l'an III, il est convenu que l'on fera à moitié des achats d'engrais. — Au lieu de partager tous les fruits, le maître abandonne le plus souvent au métayer les châtaignes et les pommes de terre. — Enfin ce n'est plus le métayer qui fournira des hommes pour battre la part de récolte du maître ; c'est dorénavant le maître qui, dans toutes les baillettes, paiera un manœuvre pour aider à battre tous les grains récoltés sur le domaine.

La condition du métayer s'est donc améliorée : les propriétaires, moins âpres à un gain immédiat, commencent à mieux comprendre les intérêts de leur domaine ; ils abandonnent aux métayers les menus produits, ne partageant plus, en fait de récoltes, que les céréales ; ils fournissent un homme pour aider à les battre ; c'est encore l'usage actuel dans les exploitations où n'est pas employé le battage mécanique.

Mais laissons de côté cet historique. Il nous a conduit jusqu'au XIX^e^ siècle. Plaçons-nous désormais en présence de baillettes de notre époque, et étudions avec elles le métayage, tel que l'a réglementé la loi du 18 juillet 1889.

CHAPITRE SECOND

DÉFINITION ET NATURE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE.

Dans ce chapitre, après avoir défini avec la loi de 1889 le contrat de métayage, nous en préciserons la nature. Cette étude fera l'objet de deux sections.

SECTION PREMIÈRE

Définition du contrat de métayage.

L'article 1er de la loi du 18 juillet 1889 définit en ces termes le contrat de métayage : « Le bail à colonat par-
« tiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur
« d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un
« preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition
« d'en partager les produits avec le bailleur. »

Cette définition du législateur de 1889 doit retenir notre attention.

Le bail à colonat partiaire ou métayage... Il est malheureux que le législateur ait employé ce mot de *colonat*, alors que la langue française offrait le mot de *colonage*, qui permettait de préciser par deux termes différents deux idées distinctes. Comme le dit un auteur, « c'est un
« usage de plus en plus répandu de réserver le mot
« *colonat* pour désigner l'institution sociale qui a rempli
« toute la fin de l'empire romain et le commencement
« du moyen âge, et de se servir exclusivement du mot

« *colonage* pour désigner le métayage. Le colonat est « une condition des personnes ; le colonage est un pro- « cédé d'amodiation ; l'un est encore plein de vie, l'autre « est un phénomène historique éteint. Il y a avantage à « se servir des deux formes grammaticales avec discer- « nement ; c'est par ce moyen de différenciation que « les langues s'enrichissent. Le législateur ne l'a pas « soupçonné. Heureusement ni la langue ni la science « ne dépendent de lui (1). » Dans tout le cours de cette étude, nous emploierons uniquement le mot de *colonage*.

... *est le contrat*... Dans la rédaction primitive, l'art. 1er déclarait formellement que le métayage était un *louage*. Ce mot, qui tranchait une controverse célèbre, sur laquelle nous reviendrons dans la seconde section de ce chapitre, a été supprimé et remplacé par le mot de *contrat*. Le législateur de 1889, ainsi que nous le verrons, a refusé de consacrer uue opinion qui enseignait que le métayage était un louage « Nous avons fait disparaître de cet « article l'affirmation formelle que le contrat de colonat « est un louage, dit le rapporteur à la Chambre des Dé- « putés, M Million .. Ce n'est que pour se conformer à la « terminologie adoptée par l'art. 1763 C. civ., qui a « nommé le contrat dont nous nous occupons *bail* à « colonage, que nous avons employé les mots de *bailleur* « et de *preneur* ; mais il ne faut pas en conclure qu'il y a « une confusion possible entre le bail à colonage et le bail « à ferme, les différences entre les deux sont trop consi- « dérables... C'est surtout parce que les mots *bail*, *preneur* « et *bailleur*, appartenant au contrat de louage, ont leur « application dans le colonage et le métayage, et qu'on ne « pouvait les remplacer que par des périphrases qui « auraient obscurci le texte, que la loi emprunte ces ex- « pressions (2). »

(1) Planiol, *Revue critique de législation et de jurisprudence*, LVI, 1890, p. 343.

(2) *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des Députés, p. 760

... *par lequel le possesseur d'un héritage rural...* On n'avait jamais mis en doute que seuls les héritages ruraux pussent faire l'objet d'un contrat de métayage. Il n'y a aucune difficulté que ce contrat ne saurait s'appliquer à des héritages urbains. L'art. 1er, en ajoutant que le preneur doit *cultiver* l'héritage mis en métairie, exclut de la portée d'application de ce contrat les héritages insusceptibles de culture, tels que les mines, carrières... On ne pourrait donc plus décider, comme l'avait fait la Cour de Rennes, par un arrêt du 6 juin 1861 (1), qu'un moulin peut être donné en bail à colonage. — Enfin, ajoutons que l'héritage rural doit être frugifère ; en effet, d'après les derniers mots de l'art. 1er, le contrat de métayage a pour but la production et le partage de fruits (2).

... *le remet...* Cette expression ne doit pas faire illusion sur le caractère du contrat de métayage. C'est un contrat consensuel, parfait par le seul consentement des parties, indépendamment de toute tradition. La loi de 1889 veut

(1) D. 62. 2. 12.

(2) Peut-on donner un étang en bail à colonage ? La question, qui ne paraît pas s'être présentée en pratique, est discutée par les auteurs. M. Guillouard, qui avait précédemment adopté l'affirmative, se décide en sens contraire depuis la loi de 1889 (*Traité du contrat de louage*, 3e édition, 1891, II, n° 633, VII), pour la raison qu'un étang n'éveille pas l'idée d'une exploitation agricole, sens donné par le législateur de 1889 à l'expression *héritage rural*. Méplain était en ce sens (*Traité du bail à portion de fruits ou colonage partiaire*, n. 50). — Nous croyons avec MM. Buissou et Turlin (*Traité théorique et pratique du métayage*, n° 71) que c'est là une interprétation erronée de l'art. 1er de la loi de 1889, qui a voulu uniquement opposer les héritages ruraux aux héritages urbains. Et quant à l'obligation de cultiver mise à la charge du métayer, disent ces derniers auteurs, « elle doit évidemment s'entendre *lato sensu* de « soins quelconques à donner à la chose louée et non pas seulement « de travaux aratoires ; sinon, on serait également obligé d'en ex- « clure les prés et pacages, ce qui n'est pas admissible. Il est à re- « marquer, en outre, que l'étang est frugifère et que ses poissons « peuvent être partagés comme les récoltes de la ferme. »

seulement, par ce mot, faire allusion à l'obligation de délivrance imposée au bailleur (1).

...pour un certain temps... L'ancien droit connaissait les baux perpétuels. Les baux à métairie perpétuelle étaient assez fréquents en Limousin. On sait que, presque toujours, dans l'ancien droit, la propriété, se subdivisant, reposait sur deux têtes : une personne conservait seulement le domaine éminent, pour abandonner à une autre le domaine utile. Cet état de choses dura jusqu'à la Révolution. Mais, par un phénomène bien explicable, le point de vue d'après lequel étaient jugées les situations respectives du concédant et du tenancier s'était déplacé au profit du tenancier et au détriment du concédant; et alors que, au début, le domaine utile étant une concession faite par le propriétaire éminent, le domaine éminent apparaissait comme véritablement la propriété, grevée au profit du concessionnaire d'un droit réel, peu à peu le domaine utile avait été considéré comme le véritable domaine, le domaine éminent se réduisant à des droits honorifiques, insupportable servitude pour le domaine utile. De sorte que la Révolution obéissait à un mouvement d'idées déjà fort ancien en abolissant et en prohibant pour l'avenir tous les baux entachés de féodalité. On sait que, de plus, elle prohiba tous les contrats de louage perpétuels, même non entachés de féodalité. La loi des 18-29 décembre 1790 déclara rachetables et défendues pour l'avenir toutes les rentes foncières perpétuelles, notamment « les rentes ou redevances foncières « établies par les contrats connus en certains pays sous le « titre de locaterie perpétuelle » (titre I[er], art. 2). Un décret du 2 prairial an II déclara ces dispositions applicables à tous les baux à culture perpétuelle. C'était faire une confusion entre les contrats translatifs de propriété au preneur et les simples baux. Le bail à métairie perpé-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Traité du contrat de louage*, I, n° 38.

tuelle du Limousin ne transférait pas la propriété au métayer; il n'y avait pas de décomposition du domaine ; le tenancier acquérait simplement un droit à la jouissance perpétuelle du domaine ; le bailleur conservait le droit d'expulser son métayer pour une juste cause ; il pouvait également rompre le contrat sans motif, mais alors à la charge d'abandonner au métayer le tiers du domaine en nature ou en valeur ; le métayer, de son côté, pouvait dissoudre le contrat, renonçant dans ce cas à tout droit sur le domaine qu'il abandonnait. La cour de Limoges et les tribunaux de son ressort s'attachèrent à montrer cette différence entre la métairie perpétuelle et les baux à locatairie translatifs de propriété.

Voici, par exemple, en quels termes cette question était précisée par un jugement du tribunal de Guéret du 28 janvier 1829 : « Attendu que le bail (soumis au tribunal) « ne renferme aucun caractère de féodalité ; qu'il ne con- « tient aucune stipulation de payement de rente en na- « ture ou en argent, ni redevances ; que les lois des « 18 décembre 1790 et 20 août 1792, en admettant tous « débiteurs de rentes foncières à en faire le rachat, et « envisageant les contrats à locatairie perpétuelle comme « des actes translatifs du droit de propriété, en faveur « des preneurs, n'ont point parlé des baux à métairie ou « colonage partiaire ; — attendu que la loi du 2 prairial « an II, interprétative de celles précitées, en assimilant « aux baux à locatairie perpétuelle les baux à culture per- « pétuelle, et autorisant pareillement le rachat des rentes « et redevances qui en forment le prix, ne parle pas non « plus des baux à métairie, ou colonage partiaire, *étant « évident que ceux-ci n'enlèvent point aux bailleurs la « propriété foncière et civile...* » (1).

La cour de Limoges, qui avait confirmé ce jugement,

(1) D. Rép., v° *Louage à colonage perpétuel*, n° 4 ; *Journal du Palais*, 1835, II, 137.

vit son arrêt cassé par la Cour suprême (2 mars 1835). Celle-ci, cependant, finit par se ranger à l'opinion de la cour de Limoges par deux arrêts du 11 août 1840 et du 30 mars 1852 (1).

Aujourd'hui la métairie perpétuelle paraît avoir disparu ; malgré nos recherches, nous n'avons pu en trouver trace.

Quoi qu'il en soit, en spécifiant que le colonage partiaire doit être contracté *pour un certain temps*, la loi de 1889 a voulu marquer, comme le déclare du reste le rapporteur à la Chambre, M. Million, « que, par analogie avec ce que « l'art. 1709 prescrit pour le fermage proprement dit, le

(1) Ce dernier arrêt s'exprime ainsi : « Attendu que les stipula- « tions (de l'espèce) sont évidemment constitutives d'un bail ordi- « naire à métairie, dans lequel la propriété des héritages affermés « reste sur la tête du bailleur et qui ne transfère au preneur qu'un « simple droit de colonage, sauf la durée du bail ; — attendu, d'ail- « leurs, que la cour royale atteste, dans l'arrêt attaqué, que, dans « les anciennes provinces de la Marche et du Limousin,... il « était d'usage et de jurisprudence que le bailleur conservait la « propriété des fonds qu'il délaissait à ce titre, et que le preneur « n'acquérait que les droits d'un colon partiaire ordinaire ;... « attendu qu'en appliquant cet usage et cette jurisprudence aux « diverses stipulations du bail à métairie perpétuelle qu'elle était « chargée d'apprécier, en déclarant que ces stipulations avaient « laissé, sur la tête du bailleur, la propriété des héritages qui en « sont l'objet pour n'attribuer aux preneurs que le simple droit de « colons partiaires ordinaires, et en décidant, en conséquence, que « les redevances imposées à ceux-ci n'étaient pas soumises à la « faculté de rachat introduite par les lois précitées (de 1789 et « 1790), qui ne font aucune mention des baux à métairie perpé- « tuelle, la cour royale de Limoges n'en a pas violé les disposi- « tions .... » D. Rép., v° *Louage à colonage perpétuel*, n° 4. — *Sic* Cass. 11 août 1840 ; D. *loc.* et *v° cit.*, n° 4 ; *Journal du Palais*, 1840, II, 399. — Limoges, 22 décembre 1835 ; Pénicaud, *Répertoire de jurisprudence civile de la cour d'appel de Limoges*, v° *Louage*, n° 30. — Limoges, 27 août 1836 ; *J. Pal.*, 1840, II, 400. — Limoges, 9 février 1839 ; Pénicaud, *loc. cit.*, n° 61. — Limoges, 12 juillet 1843 ; Pénicaud, *loc. cit.*, n° 71. — Limoges, 8 février 1844 ; Pénicaud, *loc. cit.*, n° 75. — *Contrà* Cass. 2 mars 1835 ; D. Rép. *v° cit.*, n° 4 ; *J. Pal.*, 1835, II, 135. — Cpr. pour le bail à colonage perpétuel pratiqué en Corse : Bastia, 26 novembre 1861 et Cass. 23 décembre 1862 ; *J. Pal.*, 1863, 335.

« métayage ne doit pas être perpétuel, comme il lui arri-
« vait de l'être sous la législation du moyen âge. Nous
« les avons conservés (ces mots) pour bien indiquer que
« nous n'entendons pas déroger à la loi du 18 décem-
« bre 1790 » (1).

(1) Au Sénat, où M. de Gavardie avait demandé la suppression des mots *pour un certain temps*, le rapporteur M. Clément exposa qu'on avait voulu rappeler le principe de la loi du 18 décembre 1790 et de l'art. 1709 C. civ., mais qu'à la vérité l'insertion de ces mots *n'était peut-être pas absolument indispensable*. Nous doutons de l'exactitude de cette allégation. — Nous n'avons exposé au texte que les grandes lignes du contrat de métairie perpétuelle, nécessaires pour l'intelligence de l'article 1er de la loi du 18 juillet 1889, et montrant en même temps le grand intérêt pratique qui s'était attaché dans notre siècle à cette question, puisque, en définitive, dans tous les procès soumis aux tribunaux, il s'agissait de savoir si la propriété du domaine devait rester au maître ou passer au métayer, suivant que le droit du maître serait considéré, ou non, comme un droit féodal rachetable. Nous ne nous sommes pas appesanti sur les détails d'un contrat disparu de la pratique ; aujourd'hui, en effet, on ne le rencontre plus en Limousin ; en 1855, la commission chargée de recueillir les usages locaux du canton de Saint-Léonard signalait encore un bail à métairie perpétuelle (*Usages locaux de la Haute-Vienne*, p. 46) ; nous n'avons pu vérifier si ce bail existait encore ; et nous croyons que, en réalité, il n'a plus été, dans la pratique, parlé de la métairie perpétuelle en Limousin depuis l'arrêt de Limoges du 11 juin 1857. (Pénicaud, *loc. cit.*, n° 96.) Néanmoins, comme les études rétrospectives ont toujours leur intérêt, il est utile de donner ici quelques notions sur la métairie perpétuelle, ses origines et sa nature propre. Et à la suite de cet exposé, nous indiquerons notre opinion sur le point de savoir si un bail à métairie perpétuelle ne pouvait pas être valablement contracté, depuis et malgré la loi du 18 décembre 1790 ; nous pourrons ainsi juger en connaissance de cause si la rédaction de l'article 1er de la loi de 1889 a réalisé un pléonasme législatif, comme semblait le redouter le rapporteur au Sénat.

Trois auteurs seulement, croyons-nous, se sont occupés spécialement du contrat de métairie perpétuelle : M. Ballet, ancien Avocat Général à la cour de Limoges, qui a consacré un article à cette matière dans le *Répertoire* de Salviat, éd. 1824 ; — M. Grellet du Mazeau, Conseiller à la cour de Limoges, qui, vers 1840, a écrit un *Traité du bail à métairie perpétuelle ;* — enfin ces deux auteurs citent le commentaire manuscrit dont Regnault avait accompagné l'article 331 de la Coutume de la Marche, commentaire que nous n'avons pu nous procurer. Il faut joindre à cela les notes doctrinales qui

... à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur. — La

accompagnent les arrêts cités à la note précédente, et l'on aura ainsi les sources auxquelles il faut se référer plus spécialement pour étudier ce contrat. (On peut consulter aussi : Troplong, *Louage*, I, n° 56 ; — Glasson, *Eléments du droit français*, I, p. 281 ; — Garsonnet, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*, p. 393 ; — Lefort, *Histoire des contrats de location perpétuelle ou à longue durée*, p. 250 à 252, 313, 320, 325 à 328.)

Voici quels événements pouvaient donner naissance au contrat de métairie perpétuelle : 1° Un propriétaire dont les terres n'ont point une étendue assez grande pour suffire à sa subsistance et à celle de sa famille, les joint à perpétuité au domaine d'un de ses voisins, et s'engage à cultiver à part de fruits l'ensemble de cette exploitation ; la perpétuité est la compensation de son apport immobilier. — 2° Le métayer, lors de la formation du contrat, n'a fait aucun apport immobilier, mais il a acheté le droit à la perpétuité moyennant une certaine somme, appelée *deniers d'entrée*. — 3° Un cultivateur abandonne son domaine à son créancier pour éteindre sa dette ; mais il se réserve le droit d'y demeurer à titre de métayer perpétuel. — 4° La perpétuité a été stipulée sans que le contrat fasse mention d'aucun apport du colon. — Telles nous paraissent être les quatre causes auxquelles doit se rattacher la métairie perpétuelle. M. Ballet (*loc. cit.*, p. 158) voit aussi son origine dans la nécessité pour le colon, auquel de grandes étendues de terrain sont données à défricher, de s'assurer, par la perpétuité, qu'il retrouvera dans un jour plus ou moins éloigné le fruit de son travail. M. Grellet du Mazeau fait observer (*op. cit.*, n° 1) avec raison que c'est là l'origine de l'emphytéose, et non de la métairie perpétuelle ; l'emphytéote avait le droit d'abattre des arbres, de changer la superficie, droit dénié au métayer perpétuel ; les baillettes que nous possédons montrent que le métayer perpétuel n'avait pas le droit de changer le mode d'exploitation de son domaine.

Si l'on se reporte à ces baillettes, on voit que le droit du métayer perpétuel ne différait de celui du colon ordinaire que par la durée de sa jouissance. C'est ce que l'on constatera aisément à la lecture de la baillette suivante :

Baillette consentie le 14 avril 1448 par Guichard de Comborn, chevalier, seigneur d'Enval, à Etienne de Magrange, présent, et agissant tant pour lui que pour ses frères absents. (Le texte latin de cette baillette a été publié par M. Zénon Toumieux dans sa monographie du canton de Royère ; nous en traduisons les principaux passages. — Voy. une autre baillette de métairie perpétuelle, datant de 1625, dans D. Rép., v° *Louage à colonage perpétuel*, n° 4). — « Guichard de Comborn a livré et a reconnu avoir livré à perpétuité à Etienne, agissant aux susdites qualités, à métairie perpétuelle, le lieu et repaire de

rédaction primitive disait : avec le *propriétaire*. Le mot *bailleur* fut substitué au mot *propriétaire* afin de donner à la

Magrange et les mas de Manegrier, de Villecros et de Vaux, avec tous prés, pacages, terres cultivées et incultes, bois, maisons, granges, aires, eaux, chutes d'eau, moulins, fours et autres entrées, sorties, droits, devoirs et toutes autres choses concernant ce mas et repaire et chacun de ces mas, sous les pactes et conventions suivants : — Et d'abord ledit chevalier a promis aud. Etienne, agissant et stipulant dites qualités, et est convenu avec lui de les tenir dans ce lieu, *eux et leurs successeurs*, comme métayers francs et libres de toutes tailles royales qui seront imposées dans l'avenir, et de les en exempter comme ses vrais métayers. — Et led. Etienne de Magrange, agissant dites qualités, a promis de rendre chaque année *aud. chevalier et aux siens* bon et loyal compte de tous blés, froment, seigle, avoine et autres quelconques, et de tous autres fruits, qui, chaque année, proviendront de ces lieux ; de même, payer et rendre au dit chevalier et aux siens la moitié de tous les animaux qui y seront nourris ; — ceci convenu, que *ledit chevalier et ses successeurs* seront et devront toujours être tenus de fournir la moitié des bœufs et des autres animaux qui seront achetés pour faire les charrois, labourer et fumer les terres, — la moitié du fer pour labourer et la moitié des charrettes et roues nécessaires, — la moitié des manœuvres pour récolter et serrer les blés croissant dans la dite métairie... — Si le dit chevalier voulait demeurer dans son dit repaire, il a été convenu que, dans ce cas, les dits métayers auraient à remettre, vider et rendre le dit repaire avec ses appartenances, le domaine direct et foncier des susdits repaire et mas étant expressément retenu et réservé à perpétuité au dit chevalier et aux siens. — Le susnommé Etienne de Magrange, agissant aux dites qualités, a promis, au nom des preneurs, de répondre bien et fidèlement au dit chevalier et aux siens de la moitié de tous blés, fruits et animaux croissant dans la dite métairie, tant qu'ils tiendront et posséderont cette métairie, promettant en outre les dites parties, chacune d'elles en tant que cela la concerne, savoir l'une pour l'autre, par une stipulation solennelle et expresse, de réparer, payer, décharger et raccommoder de tout dommage, frais, déboursés, intérêts, pertes et dépenses, que l'une des parties serait obligée de faire, à cause du retard, de la faute ou du défaut de tous et chacun des susdits ; — étant convenu qu'on s'en rapportera à la simple parole ou au serment de la partie qui aura fait la dépense ou supporté le dommage, sans autre approbation ou taxation de juge, nonobstant la règle de droit qui dit que nul ne peut être juge, témoin ou arbitre dans sa propre cause... »

Et maintenant, que signifie au juste le mot de métairie *perpétuelle ?* Quelle était, si l'on peut s'exprimer ainsi, la *durée* du contrat de métairie perpétuelle? M. Grellet du Mazeau s'élève avec force

loi toute sa généralité et de bien marquer qu'elle s'applique à tous les contrats de métayage ; fréquemment, en

contre l'opinion de Regnauld, de M. Ballet et de tous les arrêts de la cour de Limoges, opinion d'après laquelle le bail à métairie perpétuelle était contracté entre le maître et ses ayants cause *in infinitum*, d'une part, et le colon et sa postérité, ses descendants, *in infinitum*, d'autre part, avec faculté mutuelle de dissolution du contrat au gré de chacun, sauf indemnité due par le maître quand il usait sans juste cause de cette faculté. Pour cet auteur (*op. cit.*, nos 5, 8, 9, 24 et suiv.), le contrat de métairie, temporaire ou perpétuelle, est uniquement une société. Or, en droit romain, la société perpétuelle était celle qui était contractée pour la vie, mais avec droit de résolution pour chacune des parties ; si les associés n'avaient pas usé de cette faculté durant leur vie, le décès du prémourant était le terme fatal de la société : *societas coiri potest vel in perpetuum, id est dum vivunt... Nulla societatis in æternum coitio est* (l. 1, pr. et l. 70 D. *pro socio*, 17, 2, fr. Paul). — Et comme nous savons que les règles du droit romain étaient appliquées au contrat de métairie perpétuelle (*supra* p. 2, n. 1), il ne pouvait pas y avoir de métairie perpétuelle *in æternum*. La métairie perpétuelle tombait forcément à la mort de l'un des contractants, soit le maître, soit le métayer (l. 4, § 1 D. *pro socio*, 17, 2, fr. Modestin). Et lorsque les descendants du preneur se trouvent encore métayers du domaine objet du contrat primitif de métairie perpétuelle, ils ont la situation juridique de métayers ordinaires, avec cette particularité que les conséquences du contrat de métairie perpétuelle n'ont jamais été liquidées ; or, par la dissolution du contrat de métairie perpétuelle, le métayer ou ses héritiers avaient acquis un droit définitif à la propriété ou à la valeur du tiers du domaine ; héritiers du métayer et du maître originaires sont restés dans l'indivision ; quel que soit le laps de temps écoulé depuis la dissolution du contrat de métairie perpétuelle, les représentants du métayer originaire ont droit au tiers de la propriété ou de la valeur du domaine, peu importe la cause de leur exigue, que celle-ci provienne de leur volonté ou de celle du maître basée sur un juste motif (*op., cit.*, nos 33 et suiv.).

Nous croyons cette théorie inexacte. Elle heurte par trop toutes les traditions reçues sur le contrat de métairie perpétuelle. L'erreur de M. Grellet du Mazeau provient de l'inexactitude de la base qu'il assigne au contrat de métairie. S'il est prouvé que la métairie est une société, à la vérité la métairie sera rompue par la mort de l'une des parties contractantes, et comme la pratique n'a jamais dévoilé l'existence que de contrats fort anciens (les plus récents que l'on connaisse datent du xvii^e^ siècle), il s'ensuivra que, actuellement, la métairie perpétuelle a cessé, que les descendants actuels du preneur originaire sont des métayers ordinaires restés, eux et leurs auteurs, depuis la mort du prédécédé des contractants, dans l'indi-

effet, le métayer tient son droit, non pas du propriétaire, mais d'une personne qui a l'administration et la jouis-

vision avec le maître et ses représentants. Mais précisément le point de départ est erroné. Nous démontrerons plus tard que le métayage n'est pas une société, mais bien un contrat *sui generis* ; rien d'étonnant dès lors qu'il ait présenté des règles inconciliables avec la société : ce sont deux contrats distincts.

Le droit pour les descendants d'un métayer, qui a contracté un bail à colonage perpétuel, de rester sur le domaine est affirmé par un usage et une jurisprudence constants. C'est ainsi qu'un vieil auteur, Mallebay de la Mothe, dans ses *Questions de droit, de jurisprudence et d'usage des provinces de droit écrit du ressort du parlement de Paris*, v° *Métayers*, explique que ni le métayer perpétuel « *ni ses descen-* « *dans* ne peuvent être expulsés du domaine par le propriétaire, *ses* « *descendans* ou *ayans cause* ; pourvu qu'ils le cultivent bien sans le « laisser venir en friche, comme bons pères de famille, et suivant le « bail ». Et il ajoute qu'il fut décidé dans ce sens, en faveur du métayer, par arrêt du parlement de Paris du 7 septembre 1643.

D'autre part, la perpétuité, qui choque nos idées modernes, ne semble plus extraordinaire si, faisant abstraction de notre sentiment, nous nous plaçons, pour l'envisager, à l'époque de ces baux. Alors la perpétuité est partout ; elle s'attache à la plupart des contrats ; la fixité apparaît comme un très grand bien. Elle est entrée dans les mœurs à ce point, que parfois le maître l'accorde de lui-même, et sans contre-partie, à un métayer ; elle semble un tel bienfait, que le métayer, qui en aura le moyen, l'achètera pour lui et sa race.

La métairie perpétuelle se transmettait donc *in infinitum* aux ayants cause du maître, d'une part, aux descendants du métayer, d'autre part. Elle ne cessait pas au prédécès de l'un des contractants. Elle n'était, pas plus que la métairie ordinaire, une société ; elle était, comme elle, un contrat spécial, et n'en différait que par cette clause de la perpétuité.

Maintenant que nous connaissons la nature de ce contrat, voyons quelle a été sur lui l'influence de la loi du 18 décembre 1790 et de l'art. 1709 C. civ.

La loi du 18 décembre 1790 a supprimé tous les baux à rente ou à emphytéose perpétuels, et a défendu qu'à l'avenir ces baux fussent conclus pour une durée de plus de 99 ans (titre I, art. 1) ; elle a enfin déclaré ces dispositions applicables aux baux à locaterie perpétuelle (titre I, art. 2). D'un autre côté, le Code civil (art. 1709) a prohibé tous les baux perpétuels, en exigeant que tous les contrats de louage soient contractés pour un certain temps. Ces dispositions ont-elles abrogé la métairie perpétuelle ? Non. En effet, la métairie perpétuelle n'était pas un louage ; elle était un contrat *sui generis*, spécial, et par conséquent ne tombait point sous le coup de textes législatifs ne visant que le louage. Les contrats de métairie perpé-

sance du domaine à un autre titre, usufruitier, fermier... Or la loi de 1889 s'applique à toutes ces situations. Dans cette étude, nous emploierons le plus souvent le mot de propriétaire; c'est même le terme dont nous nous sommes servi pour le titre de cette thèse ; mais il est bien entendu que ce que nous disons du propriétaire s'applique à tout bailleur; du reste, nous aurons soin de noter, quand elles se présenteront, les particularités relatives à tel bailleur déterminé. — En ce qui concerne le partage des fruits, nous avons eu déjà occasion de dire que le caractère spécial du métayage consistait dans le partage des fruits produits par le fonds. *Colon partiaire* dérive étymologiquement de *partiri*, partager; quand le partage s'opère par moitié, le colon partiaire s'appelle *métayer ; métayer*, *métairie* ont pour origine le mot *medium : medietarius*, *medietaria*, *medietas* (1).

Maintenant que nous avons commenté la définition du

tuelle ont survécu à la loi de 1790 ; d'autres ont pu être consentis depuis cette époque (en ce sens, Lefort, *op. cit.*, p. 320 et 325 à 328); enfin, la loi de 1889 n'ayant pas effet rétroactif, s'il existe encore des baux à métairie perpétuelle, ces baux continueront valablement jusqu'à ce qu'ils soient résiliés.

Et les termes de l'art. 1er de la loi du 18 juillet 1889 ne sont pas inutiles, si l'on veut empêcher de reparaître ce contrat archaïque. — Mais c'est là pure hypothèse sur laquelle nous raisonnons ; les contrats d'exploitation perpétuels répugnent trop à nos mœurs pour qu'on en voie conclure aujourd'hui ; ceux que la pratique nous a donnés en exemple avaient tous été consentis à une époque bien antérieure à la Révolution; et nous avons indiqué que, depuis longtemps, la métairie perpétuelle paraissait avoir disparu du Limousin.

(1) « A bien dire, explique Pasquier dans ses *Recherches de la France*, « liv. VIII, chap. XLVI, le mot de *métayer* nous est aussi propre « que le *partiaire* en latin, l'un prenant sa dérivaison de *partiri*, et « l'autre du mot de *moitié*. Pour laquelle cause mesmement vous « trouverez en quelques vieux contracts qui sont réduits en latin « tel que l'infélicité du temps portoit lors, que tels fermiers sont « appelez d'un mot barbare *medietarii*, qui vaut autant que s'ils « eussent esté appelez *partiarii*. » — Et nous lisons dans Ducange : *medietarius*, colonus partiarius, métayer ; — *medietaria*, prædium quod colitur a colono partiario ; — *medietas*, eadem notione quam medietaria.

contrat de métayage, telle que cette définition nous est donnée par l'article 1er de la loi du 18 juillet 1889, revenons, ainsi que nous l'avons annoncé, sur la controverse qui s'est élevée sur la nature du colonage.

SECTION DEUXIÈME

Nature du contrat de métayage.

Nous avons dit que le législateur avait évité de qualifier le métayage de louage, et qu'il avait été déclaré par le rapporteur à la Chambre des députés que, si l'on s'était servi des mots *bail*, *bailleur*, *preneur*, c'était uniquement pour alléger le langage et ne pas obscurcir le texte par de longues périphrases, mais non pour assimiler le métayage au contrat de louage. C'est qu'en effet il faut voir dans le contrat de métayage un contrat ayant son caractère spécial, se gouvernant par ses règles propres, et non pas un contrat se rattachant à un contrat plus général, société ou louage, prévu par le Code civil et gouverné par les règles de celui-ci. Cette opinion était soutenue avant la loi de 1889, à vrai dire non sans contestation ; et aujourd'hui encore, même après la loi de 1889, des auteurs refusent de reconnaître dans le métayage un contrat spécial, se suffisant à lui-même. La controverse durant toujours, présentant son intérêt pour certaines questions que nous déterminerons plus tard, il nous faut l'exposer.

Nous présenterons d'abord la controverse qui s'était produite sous l'empire du Code civil ; puis la solution adoptée, d'après nous, par la loi de 1889 ; nous dirons enfin les objections que l'on oppose à cette théorie.

§ 1er. — *Législation antérieure à la loi du 18 juillet 1889.*

Avant la loi du 18 juillet 1889, le Code civil nommait à peine le contrat de colonage partiaire ; en tout cas,

il ne le définissait ni n'en déterminait la nature ; aussi la controverse qui s'était élevée dans l'ancien droit sur la nature du métayage continua sous l'empire du Code civil. On peut ramener à trois principaux les systèmes qui étaient soutenus avant la loi de 1889, les uns rattachant le métayage au contrat de société, d'autres au contrat de louage, d'autres enfin faisant du métayage un contrat spécial ; mais nous ferons observer dès maintenant que chacun de ces systèmes a pu donner naissance à des variantes.

1er Système. — *Le métayage est une société.* — Le premier de ces systèmes, celui qui voit dans le contrat de colonage partiaire une société, est le plus séduisant au premier abord. Il peut être exposé de la façon suivante : le métayage consiste dans une association du travail et du capital ; le maître fournit son domaine, le colon son travail ; et la réunion de ce travail et de ce capital qui, isolés, ne pourraient rien, permet la réalisation de bénéfices éventuels et variables que l'on partage entre ces deux facteurs de la production ; ce contrat présente donc tous les éléments constitutifs de la société (C. civ. art. 1832).

Cette opinion, qui a compté, dans notre siècle, de nombreux partisans tant en doctrine qu'en jurisprudence, se prévaut du droit romain, de l'ancien droit, et des travaux préparatoires du Code civil.

Deux textes du Digeste donnent à penser que les Romains voyaient dans le colonage partiaire un contrat (1) de société. Gaius expose que le colon, dans les années de détresse, a droit à une remise de la part du propriétaire ;

(1) Fustel de Coulanges (*Recherches sur quelques problèmes d'histoire. Le colonat*, p. 13 et s.) avait avancé que le colonage partiaire n'existait pas en tant que contrat dans le droit romain classique ; il n'aurait été qu'une pratique extra-légale, tolérée, mais non reconnue par la loi. Son opinion est aujourd'hui rejetée. Il s'agit seulement de savoir à quel contrat se rattachait le colonage partiaire. — Voy. Beaudoin, *loc. cit.*, 1898, p. 52, 53, et 1897, p. 692, n. 2. — Cuq, *le Colonat partiaire*, p. 37 à 41.

mais, ajoute-t-il, cela ne doit s'entendre que du fermier à prix d'argent, car le colon partiaire partage avec le propriétaire la mauvaise et la bonne fortune, comme s'ils étaient associés : *partiarius colonus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino partitur* (l. 25, § 6, D. *locati conducti*, 19. 2). Et Ulpien, pour donner un exemple du contrat de société, dit (l. 52, § 2, D. *pro socio*, 17. 2) : *Si, in coeunda societate, artem operamve pollicitus est alter, veluti cum pecus in commune pascendum, aut agrum politori damus in communi quærendis fructibus.....* » (1).

Dans l'ancien droit, plusieurs auteurs estiment que, conformément aux textes que nous venons de citer, le colonage partiaire constitue une société. Bartole, par exemple, dit sur la loi 25, § 6, D. *locat.* (l. *Si merces*, § *vis major*) : *Tertio nota, quod inter colonum partiarium et dominum non est proprie locatio, sed societas... Nam dominus ponit terram, et alius operas in quærendis fructibus.* Cujas exprime la même opinion : *Si quis colono aut olitori agrum colendum det, ut partiantur fructus, non contrahitur locatio, sed societas ; nam locatio fit mercede, non partibus rei* (2). Vinnius (3), Godefroy (4) partagent ce sentiment.

(1) Remarquons en passant qu'il a été contesté que la situation du *politor* fût identique à celle du *partiarius*. On a soutenu que le *politor* était un simple journalier, chargé de lever la moisson moyennant une part des récoltes (Rérolle, p. 67. — Delapianche, *Bail à colonat partiaire*, thèse Paris, 1889, p. 37. — *Contrà*, de Gasparin, *le Métayage*, p. 41. — Giraudin, p. 86. — Dureau de la Malle, *Economie politique des Romains*, II, p. 60. — Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, p. 663, n. 2.).

(2) Cujas sur la loi 13, § 1, D. *de præscript. verb.*, 19, 5.

(3) Vinnius (Comment. sur le § 2 *Inst. de locat.* 3, 24) : *coloni partiarii incertam quantitatem, puta tertiam aut quartam partem fructuum solvunt, et quasi societas jus cum domino fundi habent.*

(4) Godefroy (sur la l. *si merces*, § *vis major*, n. h) : *Si conventio talis fit, ut dominus partiarium admittat colonum, quasi societas ; si ut mercedem in pecunia accipiat, vera locatio ; si ut mercedem in frumento, vino aut oleo habeat, erit contractus, do ut des, vel facias.*

Lors de la confection du Code civil, le tribunal d'appel de Lyon, consulté sur le projet, observait que l'on y omettait de parler d'un contrat fort usité, la « *société* « entre un propriétaire et un cultivateur qui se charge « de la culture d'un domaine, moyennant une portion des « fruits (1) ». Les rapporteurs du Code civil obéissaient à la même idée, quand ils voyaient dans le colonage une sorte de société. « Le bail à colonage », disait le conseiller d'Etat Galli dans son exposé des motifs devant le Corps législatif (2), « forme une *espèce de société* où le pro- « priétaire donne le fonds et le colon la semence et la « culture, chacun hasardant la portion que cette société « lui donnait aux fruits. » — « Le colon partiaire est une « sorte d'associé », disait le tribun Mouricault dans son rapport au Tribunat (3).

Depuis, bon nombre de commentateurs du Code civil ont adopté cette opinion, qui a reçu la consécration de plusieurs arrêts de jurisprudence (4).

(1) Fenet, IV, p. 319.
(2) Fenet, XIV, p. 317.
(3) Fenet, XIV, p. 335.
(4) Troplong, *Louage*, II, nos 637 et s. — Duranton, XVII, no 176. — Larombière, I, art. 1110, no 15, et art. 1122, no 32. — Méplain, *Traité du bail à portion de fruits*, nos 3 et s., notamment nos 32 à 38. — Gourdez, *le Colonat partiaire*, thèse Aix, 1869, p. 86. — Sayet, *le Colonage partiaire*, thèse Paris, 1881, p. 152. — Limoges, 6 juillet 1840; *J. Pal.* 1841, I, 684. — Limoges, 18 mars 1842 ; *J. Pal.* 1843, I, 319 ; — Grenoble, 20 mars 1863 ; D. 63. 5. 237. — Limoges, 18 mai 1887, confirmant un jugement du tribunal d'Aubusson du 29 décembre 1886; D. 90. 1. 124 ; *J. Pal.* 89.1.1145. — Limoges, 26 juillet 1888; D. 90.2.91. — Limoges, 21 février 1839 ; *J. Pal.* 1839, II, 277 ; D. Rép. vo *Louage*, no 400. — Ce dernier arrêt présente un exposé très substantiel du système : « Attendu, dit-il, que la question gît unique- « ment dans le point de savoir si le bail à colonage constitue un « contrat de louage, comme le prétend l'appelant, ou s'il constitue « un contrat de société, comme cela est soutenu par l'intimé ; — « attendu que, suivant les principes du droit romain, le bail à « colonage était considéré comme un contrat de société, ainsi qu'en « font foi les textes suivants : *Partiarius colonus, quasi societatis jure, « et damnum et lucrum cum domino partitur* (l. 25, § 6, D. *Locat.* 19, 2).

Cependant, on lui fait de nombreuses objections. On oppose d'abord que les propositions des textes

« *Socios inter se dolum et culpam præstare oportet. Si in coeunda* « *societate artem operamve pollicitus est alter, veluti cum pecus in* « *commune pascendum, aut agrum politori damus in commune quæ-* « *rendis fructibus* (l. 52, § 2, D. *pro socio*, 17. 2) ; — attendu que les « docteurs interprètes de la loi romaine s'accordent tous pour « reconnaître, dans le bail à colonage, les caractères du contrat de « société, et pour le distinguer du contrat de louage : *Inter colonum* « *partiarium locationis contractum proprie non esse, sed potius societatis.* « (Fachin, liv. I, chap. LXXXII.) *Si quis colono agrum colendum det, et* « *partiantur fructus, non contrahitur locatio, sed societas ; nam loca-* « *tio fit mercede, non partibus rei.* (Cujas, *ad leg.* 12, *De prescrip.*) « *Societas dicitur cum colono partiario, sed locatio cum colono qui* « *nummis colit.* (Bartole, sur la l. 25 D. *locat.*) — Attendu que cette « doctrine du droit romain avait passé dans l'ancien droit français, « comme l'enseignent Ferrière, *Dict. de droit*, v° *Admodiateur*, et « le Nouveau Denisart, v° *Bail partiaire ;* — qu'ainsi il faut recon- « naître que, d'après les principes de l'ancien droit, le bail à « colonage était une société ayant pour objet l'exploitation d'un « domaine dans laquelle le bailleur fournissait les fonds à cultiver, « et le preneur son industrie et ses labours pour la culture ; — « attendu que le Code civil ne contient aucune disposition qui ait « dérogé à ces principes ; — qu'au contraire, suivant la judicieuse « observation des premiers juges, la définition du contrat de « société, telle qu'elle est donnée par l'art. 1832 C. civ., reçoit une « application plus exacte au bail à colonage que la définition du « contrat de louage, portée en l'article 1709 du même code ; — « attendu que l'argumentation tirée par l'appelant de ce que l'art. « 1763 C. civ., le seul dans le code qui fasse une mention spéciale « du bail à colonage, se trouve placé au titre du contrat de louage, « ne présente rien de solide, parce que la classification des contrats « sous telle ou telle rubrique ne saurait être une raison suffisante « pour en déterminer la nature, surtout quand il s'agit de contrats « qui, comme le bail à colonage, n'ont pas de caractère qui leur soit « propre, et participent de deux natures de contrats différents ; — « que, pour montrer combien cette argumentation a peu de force, « il suffit de faire observer que la loi romaine, qui assimile le bail « à colonage au contrat de société, est placée au Digeste précisément « au titre *Locati conducti*, et que, dans le Code civil même, le contrat « de cheptel, qui est une véritable société, et auquel la loi elle-même « donne cette qualification (art. 1818), est placé aussi, comme le « bail à colonage, sous le titre du contrat de louage ; — attendu « que, si, pour apprécier la nature du bail à colonage suivant l'es- « prit du Code civil, au lieu de s'arrêter à une induction aussi peu « concluante que celle de la position qu'occupe dans le code l'art.

romains ne sont point formelles dans le sens de l'assimilation du colonage à la société. Dans la l. 25, § 6, D. *locat.*, Gaius dit seulement que le maître et le colon sont unis *quasi societatis jure*; or, comme on l'a fait remarquer (1), analogie n'est point identité. — D'un autre côté, dans l'ancien droit, bon nombre de jurisconsultes se refusaient à voir une société dans le colonage. C'est ainsi que, d'après le président Favre, il n'y a entre le colonage et la société que des points de ressemblance : *Ergo fateor quidem ex locato et conducto agi non posse, cum non sit locatio non interveniente pecunia. Sed nego agi posse pro socio, cum non sit vere, sed similitudinarie tantum contractus societatis, at potius contractus quidam innominatus ex quo alia nulla quam præscriptis verbis actio nasci potest... Negari autem non potest quin contractus hic de colono partiario, licet non sit locatio, magnam tamen habeat similitudinem et adfinitatem cum locatione majoremque quam cum societate quæ per solam lucri et damni communionem inducitur* (2). Claude Henrys spécifie bien qu'il n'y a là qu'une espèce de société, et il emploie, pour désigner ce contrat, le mot de *bail* (3). Guy Coquille étudie la nature de notre contrat, et conclut qu'il est *ad instar* de location (4). On ne peut donc, d'une manière générale, tirer argument de l'ancien droit pour identifier le colonage à la société, puisque la question y était sérieusement controversée. — Enfin, les auteurs modernes qui se sont ralliés à ce sys-

« 1763, on veut rechercher l'intention de la loi dans l'exposé des « motifs de l'orateur du gouvernement et dans le rapport fait au « Tribunat, il apparaît clairement que les auteurs du Code n'ont « voulu rien innover en cette matière, et qu'il a été au contraire « dans leur volonté de conserver au bail à colonage les caractères « d'un contrat de société... »

(1) Accarias, *Précis de Droit romain*, II, n° 615.

(2) Favre, sur la l. 25, § 6, D. *locati*.

(3) Claude Henrys, *Œuvres* (éd. 1772), I, p. 81, quest. 23, n° 1, et IV, p. 318, 20e plaidoyer, n° 6.

(4) Guy Coquille, *Questions et réponses sur les coutumes*, quest. 105.

tème ne sont pas très affirmatifs, puisque leur terminologie manque volontiers de précision et qu'on les voit soutenir fréquemment que le métayage est une *espèce de société*. Voici, par exemple, M. Troplong, qui termine sa discussion par ces mots : « Ce que j'ai voulu prouver, « c'est que le bail partiaire est surtout une société, et je « crois que ce caractère est maintenant frappant pour « quiconque voudra peser avec impartialité les éléments « de ce contrat » ; et cependant M. Troplong vient de dire : « Au surplus, je ne nie pas que quelques-unes des « règles du bail à ferme ne servent à *déterminer* les rap- « ports du propriétaire et du colon (1) ». Voici encore la cour de Limoges, qui affirme dans plusieurs arrêts le caractère de société du colonage, et qui, dans un de ses arrêts les plus fortement motivés, écrit cette phrase : « surtout quand il s'agit de contrats qui, comme « le bail à colonage, n'ont pas de caractère qui leur soit « propre, et participent de deux natures de contrats diffé- « rents... (2). » Seul M. Méplain reste catégorique dans ses affirmations : pour lui, le métayage est une société ; les règles du louage doivent lui rester étrangères ; on ne peut les appliquer que par analogie. « Dans notre bail, « dit-il, la société n'est point un contrat tronqué, une « quasi-société comme quelques-uns l'ont dit, mais un « contrat complet, une société régulière, parfaite, à la- « quelle il ne manque aucun de ses attributs ;... le bail « partiaire n'est point un contrat innommé,... n'est point « un louage ;... il est une société, parce qu'il en a tous « les attributs essentiels, sans en excepter un seul. Dans « le bail partiaire enfin, le contrat de louage peut être « souvent *consulté* ; mais c'est toujours le contrat de « société qui *commande* (3). »

(1) Troplong, *Louage*, II, n° 642.
(2) Arrêt précité du 21 février 1839.
(3) Méplain, *op. cit.*, n°s 32 et 38.

On ne se contente pas de mettre ainsi les auteurs en contradiction soit avec leurs contemporains, soit avec eux-mêmes ; on se place aussi sur le terrain juridique, et on cherche à démontrer que les éléments constitutifs du contrat de société ne se rencontrent pas dans le métayage.

Que faut-il, en effet, dit-on, pour qu'il y ait société ? un apport de chacune des parties, l'intention de réaliser un bénéfice commun, le partage des bénéfices et des pertes, l'*affectio societatis*. Or l'*affectio societatis* n'existe pas : « Par première apparence semble que le contract de « mestayrie soit contract de société, disait Coquille ; pour « ce que le propriétaire confère ses terres et ses soings, « et ordinairement fournit le bestail, et le mestayer four- « nit son labeur, son industrie et son soing, et tous deux « fournissent leurs semences par moytié, et partissent « aussi par moytié les fruicts, *l. si merces*, § *vis major D. locati*... La glose... dit que contre le mestayer, *qui est « colonus partiarius*, *datur alterutra actio*, *vel pro socio*, « *vel præscriptis verbis* ; qui monstre que le contract n'est « pas vraie société. Aussi est à considérer, que pour « juger la nature d'un contract et d'un négoce, il faut « avoir égard au premier mouvement et intention des « contrahans. L'intention du propriétaire d'un domaine « ès-champs est de recueillir en espèce de grain le fruict « de son domaine. L'intention du mestayer laboureur est « de recueillir le fruict de son labeur et industrie ; et « n'est pas l'intention de l'un et de l'autre d'entrer en « négotiation. Doncques le profit que recueille le mes- « tayer, c'est comme le *loyer* de son labeur et industrie : « *sed quia merces non est in pecunia numerata*, *locatio « et conductio non est* ;... c'est *ad instar* de location (1). » L'intention de réaliser un bénéfice ne se rencontre pas chez le preneur; il ne cherche pas un bénéfice, mais sa

(1) Guy Coquille, *Questions et réponses sur les coutumes*, quest. 105.

subsistance. « Le fermier traite par spéculation, disait au Corps législatif le tribun Jaubert, au lieu que le colon partiaire n'engage ses soins que pour procurer sa subsistance (1). » Il manque également un élément essentiel de la société : la participation de tous les associés aux pertes ; en effet, dit-on, le propriétaire ne participe jamais aux pertes ; que l'année soit bonne ou mauvaise, le propriétaire retrouve toujours intact le domaine qui a constitué son apport ; au contraire, le métayer, si l'année est mauvaise, aura dépensé inutilement son temps et sa peine ; un tel résultat est contraire à l'art. 1855 C. civ. (2).

Examinons la valeur de ces différentes objections.

L'argument tiré de ce que le métayer a eu en vue, non de réaliser un bénéfice, mais de gagner sa subsistance, nous semble de peu de valeur. C'est là une allégation très contestable, car nous établirons plus tard que, au point de vue économique, le métayage permet au preneur de réaliser des bénéfices dans une mesure égale, sinon supérieure, aux autres modes de culture. — Les parties, ajoute-t-on, n'ont pas pour but de contracter une société ; elles n'ont pas l'*affectio societatis*. Cette objection nous paraît fondée. Le maître et le métayer n'ont point juridiquement la situation d'associés. S'il y avait société, en l'absence de stipulation, chacune des parties aurait un droit égal à l'administration de la chose commune, et obligerait son co-associé (C. civ. art. 1859). Or il n'en est pas ainsi. Le bailleur a, indépendamment de toute convention spéciale, la direction de l'exploitation ; lui seul contracte les achats et les ventes ; et si le métayer oblige la communauté pour les menues dépenses courantes qu'il a faites, c'est parce qu'il est présumé avoir reçu pour cela un mandat tacite. — Enfin, dit-on,

(1) Fenet, XIV, p. 358.
(2) Aubry et Rau, IV, § 371, n. 16 ; — Duvergier, *Louage*, I, p. 102.

il n'y a pas communauté de pertes ; le métayer seul court le risque d'éprouver un dommage. Méplain a répondu à cette objection : « Le vice de ce raisonnement « gît principalement dans l'erreur de cette proposition « qui lui sert de base, que pour qu'il y eût société, « il faudrait que *le fonds du propriétaire, considéré « comme sa mise, dût contribuer aux pertes.* Personne « ne prétend que le bailleur confonde dans la société « son immeuble même ; pour constituer sa mise, il en « apporte seulement la vertu productive, que le colon « fait valoir par son travail... Lorsque le métayer est « en perte sur son travail, le maître est en perte sur « le revenu naturel de son fonds. La perte ne s'entend « pas seulement d'une diminution du capital ; elle consiste aussi dans l'absence de tout ou de partie du revenu « que ce capital doit produire (1). »

En définitive, il n'y a donc pas, dans le métayage, de société au sens juridique du mot, puisque il manque un élément essentiel à la société, l'*affectio societatis*.

Mais on a voulu faire du métayage un contrat de louage. Examinons cette opinion, que, pour notre part, nous ne croyons pas plus fondée que la précédente.

2me Système. — *Le métayage est un louage.* — Nous avons exposé en premier lieu la théorie qui voit dans le métayage un contrat de société, parce que cette théorie est, par sa date, celle à laquelle, après la promulgation du Code civil, on se rallia tout d'abord. Duvergier attaqua cette théorie, et chercha à démontrer que le colonage partiaire se rattache au contrat de louage. Son opinion a été reprise par plusieurs auteurs, et adoptée, depuis cinquante ans, par de nombreux arrêts rendus sur cette matière. Mais il faut observer que ce second système a donné naissance lui-même à deux théories, rattachant le

(1) Méplain, n° 9.

métayage l'une au louage de choses, l'autre au louage d'industrie.

A. — En faveur de la première théorie, qui voit dans le métayage un louage de choses, les arguments présentés sont tirés de la nature juridique du contrat de louage, des dispositions du Code civil, de l'ancien droit.

Le métayage n'étant point une société, dit-on, ne peut être qu'un louage (1); et, en effet, il cadre parfaitement avec la définition donnée par le Code civil du contrat de louage de choses. « Le louage des choses », d'après l'art. 1709 C. civ., « est un contrat par lequel l'une des « parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pen- « dant un certain temps, et moyennant un certain prix « que celle-ci s'oblige de lui payer. » Or ces éléments du contrat de louage se retrouvent dans le métayage. Qu'on n'objecte pas que le prix n'est pas payé en argent, et n'est pas certain (2) ; car il n'est pas nécessaire que la prestation du prix soit effectuée en argent ; et le prix est certain, puisque la proportion des fruits à revenir au propriétaire, fixée par la convention, ne dépend plus de sa volonté, qu'elle est déterminée, et cela suffit (3).

(1) Aubry et Rau, IV, § 371 et n. 16. — Laurent, XXV, n° 477. — Colmet de Santerre, VII, n° 213 *bis*, I et II. — Guillouard, *Louage*, II, n° 614. — Merger, *Revue pratique*, X, 1860, p. 150. — Etcheverry, *Du colonage partiaire*, thèse Paris, 1880, p. 166. — Stouff, *Du colonat partiaire*, thèse Grenoble, 1884, p. 55. — Destouet, *Bail à colonat partiaire*, thèse Paris, 1885, p. 176. — Talamon, p. 125. — Delaplanche, p. 112. — Nîmes, 14 août 1850; *J. Pal.* 1852, I, 19; D. 51.2.144. — Pau, 5 avril 1884; *J. Pal.* 84.1.920; D. 86.2.3. — Trib. civ. Chambéry, 23 avril 1884; D. 86.2.5. — Riom, 19 novembre 1884; *J. Pal.* 85.1 697; D. 86.2 5.

(2) Voy. Méplain, n° 12.

(3) Nous avons cité plus haut (p. 62) l'opinion de Guy Coquille sur le métayage; d'après lui, ce contrat n'est qu'*ad instar* de location, parce que le prix ne consiste pas en argent : *Quia merces non est in pecunia numerata, locatio et conductio non est.* (Voy. Gaius 3, § 142, et § 2 *Inst. de locat.* 3. 24.) — Mais Domat et Pothier firent remarquer que le prix pouvait aussi consister en denrées ou en fruits :

En second lieu, la pensée du législateur était bien de rattacher le métayage au louage. En effet, les seules règles que le Code civil ait édictées sur le colonage partiaire, c'est au titre du louage. Examinons, par exemple, les art. 1763 et 1764. Dans ces deux articles, le Code ne prononce pas le mot de *colon partiaire*; il parle de *bailleur* et de *preneur*, et cela pour nous dire que ce preneur ne peut pas user de la règle posée dans l'art. 1717, la faculté de sous-location. S'il a fallu un article spécial du Code civil pour interdire au colon partiaire de sous-louer, cela nous montre que, aux yeux de la loi, il serait, autrement, compris dans la règle. La volonté du législateur est d'autant plus certaine que son attention était attirée sur ce point par les observations du tribunal d'appel de Lyon, qui avait proposé toute une série d'articles à ajouter au titre de la société, relativement au colonage partiaire (1). Les rédacteurs du Code civil n'en ayant pas tenu compte, ayant au contraire parlé du colo-

« Le prix d'un louage ou autre bail peut être réglé ou en deniers, « de même que celui d'une vente, ou en une certaine quantité de « denrées, ou en une portion de fruits », *si olei certa ponderatione fructus anni locasti*, l. 21, C. *de locato*. (Domat, *Les lois civiles dans leur ordre naturel*, part. I, liv. I, tit. 4, sect. 1, art. 7.) — « Le principe « que, dans le contrat de louage, le prix doit consister en une « somme d'argent, reçoit une exception à l'égard des baux à ferme « d'héritage ; car le prix ou la ferme de ces baux peut, au lieu d'une « somme d'argent, consister en une certaine quantité de fruits, tels « que l'héritage qui est loué les produit. Par exemple, les métairies « se louent souvent pour une certaine quantité de grains par chacun « an... Quelquefois aussi les héritages s'afferment pour une portion « aliquote des fruits qui se recueilleront ; par exemple à la charge « que le fermier donnera au locateur la moitié des blés qui seront « recueillis par chacun an, ou le tiers ou le quart... » (Pothier, *Louage*, n° 39.) — Les auteurs modernes admettent tous que le prix du louage peut ne pas consister en argent ; ils se divisent seulement sur le point de savoir si cette solution doit être appliquée uniquement aux baux à ferme, ou étendue à tout louage. (Troplong, *Louage*, I, n° 3 ; — Aubry et Rau, IV, § 363 et n. 4 ; — Marcadé, IV, art. 1713, n° 3 ; — Guillouard, *Louage*, I, n° 62.)

(1) Fenet, IV, p. 319 à 323.

nage à propos du louage et dans les termes indiqués, c'est donc que le colonage est une des formes du contrat de louage. Ajoutez encore que cette assimilation entre le bail à ferme et le colonage se retrouve dans la loi du 25 mai 1838 sur les justices de paix, car l'art. 3 de cette loi met sur le même pied ces deux contrats au point de vue de la compétence.

Telle était d'ailleurs l'opinion de plusieurs auteurs de l'ancien droit. Et, après avoir montré, ainsi que nous l'avons noté, les contradictions des jurisconsultes qui, rattachant le colonage à la société, emploient les noms de *bail*, *bailleur*, *preneur*, on cite les noms de Coquille, Domat et Pothier, pour lesquels le colonage était une forme du louage (1).

Cette opinion ne nous paraît pas plus fondée que la première.

Nous ne croyons pas que l'on puisse faire rentrer le colonage partiaire dans la définition de l'art. 1709 C. civ., et cela pour les trois raisons suivantes : 1. Dans le contrat de louage, le bailleur s'engage à faire jouir le preneur de la chose louée, et cette jouissance du preneur est exclusive. Au contraire, dans le métayage, le propriétaire ne perd pas tout droit de jouissance sur la chose donnée en métairie. De plus, il conserve un droit de direction, d'administration dans les limites duquel son avis s'impose au métayer ; ce droit est une des caractéristiques du contrat de métayage. — 2. L'obligation du métayer n'est pas de même nature que celle du fermier. Le fermier contracte une obligation de donner, le métayer une obligation de faire. Le fermier s'engage à payer un prix de ferme ; le propriétaire n'a qu'à recevoir ce prix

(1) Voy. les citations de ces auteurs *suprà*, p. 62 et p. 65, n. 3. — Mais il faut observer que l'on retrouve toujours chez les anciens auteurs les mêmes hésitations. Ainsi Pothier dit que les baux à colonage partiaire contiennent une *espèce de société* (*Louage*, n° 164).

de ferme, sans avoir à s'ingérer en quoi que ce soit dans l'administration du domaine. Le métayer s'est engagé à fournir son travail et son industrie sous la direction du maître. C'est là une obligation de faire. Et cette raison explique pourquoi le métayer, à l'inverse du fermier, ne peut céder son contrat à un tiers (C. civ., art. 1763). — 3. A cette différence s'en rattache une troisième. Pour qu'il y ait louage, il faut que le prix (argent, denrées ou fruits) ait appartenu au preneur, puisque le prix est une prestation du preneur au bailleur; le preneur doit transférer la propriété au bailleur. C'est ce que fait le fermier, lorsqu'il paie à son locateur le prix de ferme. Mais, dans le colonage partiaire, le métayer n'a jamais la possession de la part du maître à titre de propriétaire. Le maître et le métayer sont copropriétaires des récoltes. « La véri-
« table raison qui doit faire écarter la dénomination de
« bail à ferme, dit Troplong, c'est qu'il n'y a ici aucun
« prix, dans le sens exact du mot; car il faut que le prix
« soit dû par le fermier, et ici le colon ne le doit pas;
« c'est la terre qui le paie, c'est le propriétaire qui le
« prend sur sa propre chose, non à titre de loyer, mais à
« titre d'accessoire de la terre qui lui appartient, à titre
« de partie de la terre elle-même, *partibus rei*, comme
« le dit si bien Cujas (1) ! » Ce raisonnement est corroboré par les dispositions des articles 1769 à 1771 C. civ. D'après ces articles, le fermier dont la récolte a été détruite par cas fortuit peut obtenir, suivant certaines distinctions, une remise de fermage, à moins que la perte ne se soit produite après que la récolte avait été séparée du sol; le métayer est toujours libéré par la perte fortuite de la récolte, hors le cas où il aurait été mis en demeure de livrer la part du maître. Le fermier est propriétaire de sa récolte ; il doit un prix ; peu importe à l'aide de

(1) Troplong, *Louage*, II, n° 639. — *Sic* Méplain, n° 13. — Voy. *suprà*, p. 57, le passage de Cujas auquel Troplong fait allusion.

quels fruits il réalisera ce prix ; en droit, la perte de la récolte ne devrait pas influer sur son obligation ; seulement la loi, par des raisons d'humanité, intervient dans certaines circonstances pour l'en décharger. Le métayer n'est propriétaire que de la partie de la récolte que lui attribue la convention ; le maître est propriétaire de l'autre partie ; le métayer en est seulement détenteur jusqu'au partage ; si la récolte périt par cas fortuit, il est libéré.

Après cela, peu importe la terminologie employée par le législateur dans le Code civil ou des lois postérieures; peu importe la place qu'occupent dans le Code les articles consacrés au colonage ; d'autant plus, si l'on envisage ce dernier point, que c'est également au titre du louage qu'il est parlé du bail à cheptel ; or l'art. 1818 qualifie expressément le cheptel à moitié de société (1).

Enfin on doit observer que les auteurs qui adoptent cette théorie ne sont guère plus catégoriques dans leurs affirmations que ne l'étaient dans les leurs les partisans du premier système. C'est ainsi qu'Aubry et Rau écrivent : « Le colonage partiaire, malgré l'affinité qu'il pré-« sente avec le contrat de société, n'en constitue pas « moins, quant à son caractère pédominant, une sorte de « bail. Et dût-on y voir un contrat innomé, il faudrait « toujours reconnaître que, d'après son objet principal et « l'intention qui préside communément à sa formation, « ce contrat se rapprocherait beaucoup plus du louage que « de la société. — Nous croyons donc devoir poser en « principe que le colonage partiaire est, en général, sou-« mis aux même règles que le bail à ferme ordinaire (2). » — C'est ainsi encore que la cour de Pau, après avoir déclaré « qu'il résulte de l'ensemble des dispositions du

(1) C'est ce que fait remarquer la cour de Limoges dans l'arrêt du 21 février 1839 que nous avons cité *suprà*, p. 58, n. 4.

(2) Aubry et Rau, IV, § 371, p. 509 à 510.

« Code civil que le colonage partiaire constitue, sous notre « législation, un *véritable bail* », et s'être attachée à démontrer cette proposition, continue : « attendu que s'il « fallait, à certains égards et dans quelques circonstan- « ces, prendre en considération la *nature complexe* du « contrat de colonage, à raison de son analogie avec la « société... (1) ».

Nous aboutissons donc à cette conclusion, que le colonage n'est pas plus un louage de choses qu'une société.

B. — Une autre théorie a prétendu que notre contrat présentait tous les caractères du louage d'ouvrage. Le métayer serait un domestique, un préposé du propriétaire, mais un domestique qui, au lieu d'avoir son salaire payé en argent, recevrait une quote-part des fruits en échange

(1) Pau, 5 avril 1884 ; D. 86. 2. 5 ; *J. Pal.* 84. 1. 920. — Nous avons laissé de côté dans cette discussion un argument tiré des lois fiscales, parce que cet argument est assez dangereux ; et d'ailleurs, à raison de cela, peu d'auteurs s'en servent. La Cour de cassation a décidé, par un arrêt du 8 février 1875, qu'aux termes « de dispositions « précises et positives, le bail à colonage ou à portion de fruits « rentre, *pour la perception des droits d'enregistrement*, dans la ca- « tégorie des baux à ferme ou baux ordinaires ;... qu'en présence « de ces dispositions (la loi du 22 frimaire an VII), auxquelles il n'a « été dérogé par aucune des lois survenues depuis sur l'enregistre- « ment, il n'est pas possible de considérer les baux de l'espèce, « *pour l'application de la loi fiscale*, comme participant en une « manière quelconque du contrat de société. » On sait, en effet, que les règles du droit fiscal sont très souvent opposées aux règles du droit civil ; et, au point de vue juridique, il est très difficile de raisonner par analogie du droit fiscal au droit civil. C'est du reste un principe sur lequel l'avocat général avait insisté dans ses conclusions sur l'arrêt précité, et que la Cour de cassation rappelle en tête de son arrêt : « Attendu, dit-elle, que si des divergences ont pu « se produire au point de vue du droit civil sur le caractère propre « du bail à colonage ou à portion de fruits, spécialement sur le « point de savoir si la convention constitue un véritable bail à ferme « ou une sorte d'association entre le propriétaire et le colon, ces « mêmes divergences ne sauraient exister en droit fiscal... » (Cas. 8 février 1875 ; et conclusions de M. l'avocat général Blanche. D. 75. 1. 169 ; *J. Pal.* 75. 415.)

de son travail. Dans la théorie précédente, c'était le métayer qui devait un loyer comme contre-partie de sa jouissance ; ici, à l'inverse, c'est le propriétaire qui doit la *merces*, parce que c'est à lui de rémunérer le travail fourni ; le métayer joue le rôle de locateur, le propriétaire celui de preneur. Et, d'après ces explications, on voit que le métayage cadre avec la définition de l'article 1710 : « Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel « l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour « l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. » Dans notre espèce, le prix convenu n'est pas un prix dont le total soit connu à l'avance ; il est seulement déterminé, fixé, quant à sa quotité ; le chiffre qu'atteindra le loyer des services du métayer ne sera connu que lors du règlement de compte.

On peut, en faveur de cette théorie, non seulement montrer la concordance du métayage avec la définition donnée du louage de services par l'art. 1710, mais encore invoquer l'autorité de l'ancien droit et des travaux préparatoires. — Dans l'ancien droit, le commentateur de la coutume du Bourbonnais, Auroux des Pommiers, disait : « Les propriétaires des domaines ou métairies les don- « nent à cultiver à moitié fruits à des laboureurs, que « l'on nomme colons ou métayers ; de manière que ces « métayers ont la moitié de tout ce qui se recueille « dans la métairie, *pour le salaire de leur culture*, « et le propriétaire l'autre moitié (1). » — Turgot, qui avait vu fonctionner le métayage en Limousin, et, d'ailleurs, le tenait en médiocre estime, n'écrit-il pas : « Le « métayer n'est qu'un *simple manœuvre*, *un valet*, auquel « il (le propriétaire) *abandonne une partie des fruits pour « lui tenir lieu de gage* (2) » ? — Enfin on rappelle

(1) Auroux des Pommiers, *Commentaire de l'art. DLIII de la Coutume du Bourbonnais*, n° 10.

(2) Turgot, *Œuvres* (éd. Guillaumin, 1844), I, p. 545.— Young dit également : « En Limousin, les métayers ne sont guère regardés

les paroles que nous avons déjà citées du tribun Jaubert : « Le fermier traite par spéculation, au lieu que le co-« lon partiaire n'engage ses soins que pour procurer sa « subsistance (1) ».

Cette théorie a été soutenue plusieurs fois devant les tribunaux, à l'occasion des fautes imputées au métayer ; on voit, en effet, sa conséquence : si le métayer est un préposé, un domestique, le maître est responsable du dommage causé par son colon (C. civ. art. 1384), ce qui, au point de vue pratique, a une grande importance, le colon ayant souvent une solvabilité moins étendue que le propriétaire. — Nous pouvons citer deux arrêts qui, rendus à cette occasion, ont nettement repoussé cette théorie — Le premier arrêt se contente d'énoncer cette proposition, « que le colon partiaire ou métayer ne saurait être, à « l'égard du propriétaire, assimilé à un domestique ou à « un serviteur, et qu'on doit bien plutôt le considérer « comme un fermier ou un associé (2) ». — L'autre arrêt, rendu par la cour de Bourges, le 7 décembre 1885, confirme purement et simplement un jugement du tribunal de Sancerre en date du 22 avril 1885, dont les motifs sont des plus explicites : « Attendu que la responsabi-« lité civile à raison du fait d'autrui est de droit étroit, « et ne peut résulter que d'une disposition expresse de « la loi ; que l'art. 1384 C. civ. ne l'impose qu'aux maî-« tres et commettants pour le dommage causé par leurs « domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles « ils les ont employés; que cette disposition est fondée sur « les rapports d'autorité et de dépendance qui existent « entre les maîtres ou commettants, d'une part, et les do-

« que comme des domestiques, que l'on renvoie à son gré et qui en « tout doivent se conformer au bon plaisir du maître. » (*Voyages en France*, II, p. 202.)

(1) Déjà cité *suprà*, p. 63.

(2) Bordeaux, 10 mars 1874 ; *J. Pal.* 1874, 1043.

« mestiques ou préposés, de l'autre ; les premiers ayant « tout à la fois le droit et le devoir de donner à leurs subor- « donnés les ordres nécessaires, et de leur prescrire les « mesures convenables dans l'accomplissement des fonc- « tions auxquelles ils les emploient ; — attendu que « X. était métayer ou colon partiaire de la dame ***, « qualité qui n'implique en rien celle de préposé et en « est même exclusive ; qu'en effet, quel que soit le carac- « tère juridique que l'on attribue au colonage partiaire, « le colon ne remplit pas une fonction au nom d'autrui, « et est, en général, parfaitement libre et indépendant « relativement à toutes les opérations se rattachant au « colonage, dans la gestion duquel le propriétaire ne sau- « rait s'immiscer autrement que pour sauvegarder les « droits que lui assure son contrat, et les règles légales « ou consuétudinaires qui s'y rattachent (1).... »

Le tribunal aurait pu ajouter que cette théorie va à l'encontre de toutes les notions admises sur les rapports entre propriétaire et colon. En effet, si le colon est un domestique louant ses services, il est un créancier du prix, ayant pour cela un privilège sur la totalité de la récolte, puisqu'il a un privilège général sur les meubles du maître (C. civ. art. 2101, 4°). Or cette idée répugne au caractère du métayage. Le métayer n'est pas créancier d'une partie de la récolte, avec un privilège sur tous les meubles du maître. Il est *propriétaire* de la quote-part des récoltes qui lui est attribuée par la convention (2).

Le métayage n'est donc pas un louage de services.

Avant d'exposer le troisième système annoncé, et d'après lequel le métayage est un contrat *sui generis*, nous

(1) Bourges, 7 décembre 1885, et trib. civ. Sancerre, 22 avril 1885 ; *J. Pal.* 1886, 504.

(2) Rérolle, p. 283 ; — Méplain, n° 15.

devons indiquer certaines théories qui se rattachent aux deux systèmes que nous venons d'étudier.

Nous avons fait remarquer que, en somme, peu de personnes avaient soutenu que le métayage fût, purement et simplement, soit un louage, soit une société. Les auteurs, les arrêts de jurisprudence disent le plus souvent : c'est une société, mais avec des analogies avec le louage, ou réciproquement. Aussi des auteurs ont-ils prétendu que le métayage n'est ni une société, ni un louage, mais un contrat mixte, tenant à la fois du louage et de la société, et que la question de savoir lequel de ces deux caractères prédominait devait être déterminée séparément pour la solution de toutes les questions qui se présentaient.

Ce système, qui a été adopté formellement par un arrêt de la cour de Limoges du 26 août 1848 (1), a été soutenu par Marcadé. « Le bail à colonage, dit-il, tient du louage « et de la société : du louage, puisque le colon vient seul « occuper les lieux et les exploiter, en abandonnant au « bailleur, pour prix de la location, la moitié des pro- « duits ; de la société, puisque le propriétaire met en com- « mun la jouissance de ses terres, en fournissant même « ordinairement les semences par moitié, pour recueillir « la moitié des fruits, pendant que le métayer apporte « son travail et son industrie. Si donc il ne faut pas dire... « que c'est un véritable bail à ferme, il ne faut pas non « plus.... y voir exclusivement une société. La vérité est « entre les deux extrêmes ; il y a là mélange des deux « contrats...(2). »

M. Latreille analyse encore plus intimement le colonage, et voit dans ce contrat mixte la réunion de trois

(1) D. 49. 2. 173 ; *J. Pal.* 1850, I, 405. — *Sic* Pau, 27 avril 1880 ; D. 86. 2. 3.

(2) Marcadé, *Explication du Code civil*, VI, art. 1763, n° 2 ; art. 1733, n° 3 ; — *Revue critique de législation et de jurisprudence*, II, 1852, p. 342.

contrats : le louage de choses, le louage de services, la société. « Le contrat de colonage donne lieu à la tradition « et à la prise en main d'un domaine, comme le bail à « ferme, à une entreprise de travail, comme le louage « d'industrie, et à un partage de produits, comme la « société... » Et il conclut son étude en ces termes : « En « présence d'un contrat, pour ainsi dire, aussi insaisis- « sable dans ses variations, on ne peut formuler les règles « fixes applicables à tous les cas. Il faut, pour chaque « espèce, s'inspirer des principes et des distinctions que « nous avons posés, et appliquer plus ou moins les dis- « positions relatives aux baux à ferme, au louage d'in- « dustrie et aux sociétés, suivant que le contrat spécial « dont il s'agira se rapprochera plus ou moins de l'un « ou l'autre de ces trois contrats constitutifs. C'est une « question de mesure... (1). »

Pour d'autres, le métayage n'est pas un contrat mixte, à la fois louage et société ; il est tantôt louage, tantôt société, suivant l'intention des parties. C'est le système que développe M. Pont : « Quelquefois le louage contient « des clauses particulières qui en modifient singulière- « ment l'aspect : c'est alors, en pénétrant dans l'intention « même des parties, qu'on peut arriver à préciser le fait « et à qualifier exactement la convention. Par exemple, « le propriétaire d'un immeuble en abandonne l'exploi- « tation à une autre personne avec laquelle il consent à « partager les produits et les fruits qui résulteront de « cette exploitation. Ce peut être là une société. Car il y a « d'abord des apports respectifs mis en commun, l'indus- « trie d'une part, et d'une autre part l'immeuble, sinon « en propriété, au moins en jouissance ; et puis il y a la « vue d'un bénéfice, le produit de la culture à partager

(1) Latreille, *Du contrat de colonage*. Revue critique de législation et de jurisprudence, XXV, 1874, p. 412, 418 — *Sic* Giraudin, p. 112.

« entre les contractants. Mais ce peut être aussi un simple « bail à colonage partiaire, dans lequel l'une des parties « jouit de l'héritage à condition de payer une certaine « redevance, dans l'espèce une certaine portion des fruits. « Or les deux situations diffèrent quant à leurs effets ;... « il importe de ne pas les confondre. C'est là une diffi- « culté de fait pour la solution de laquelle la position « respective des parties, les termes de la convention, les « usages locaux devront être pris en considération. Tels « sont les éléments par lesquels les juges arriveront à « reconnaître si les parties ont eu la volonté de s'unir en « société, ou bien si elles ont établi simplement le bail à « colonage partiaire tel qu'il est réglé par les art. 1763 et « 1764 du Code Napoléon (1) ».

Après les explications que nous avons fournies dans les discussions précédentes, nous n'avons pas besoin de nous appesantir longuement sur ces systèmes intermédiaires, mixtes, pour les réfuter. Outre qu'ils ont le défaut d'être singulièrement compliqués, à tel point qu'on ne voit guère, par exemple, dans le maître, où commencent et où finissent les qualités d'associé, de locateur de choses et de locataire de services, et de même les qualités correspondantes dans la personne du métayer, nous avons établi que le métayage n'est, au point de vue juridique, une forme ni de la société, ni du louage de choses, ni du louage de services, et il nous paraît difficile que, dans ces conditions, le métayage soit la réunion complexe de ces trois contrats.

De toutes ces explications il reste donc que le métayage est un contrat spécial, ayant sa nature propre, et vivant à côté des autres contrats auxquels on a voulu l'assimiler sans se confondre avec eux. C'est, verrons-nous bientôt, la théorie qu'a consacrée la loi du 18 juillet 1889 ; même

(1) Pont, *Sociétés*, I, n° 85.

avant la loi de 1889, cette théorie comptait, à bon droit, croyons-nous, des défenseurs. Nous allons l'exposer.

3me Système. — *Le colonage est un contrat spécial.* — Le colonage partiaire, avons-nous vu, n'est ni un louage, ni une société ; sans doute, à première vue, il peut présenter des analogies avec ces contrats ; mais nous avons constaté qu'en les analysant, on ne pouvait reconnaître leurs caractères juridiques dans le métayage. Mais il s'agit de s'entendre sur les expressions que l'on emploiera pour désigner ce contrat. Là aussi la terminologie manque de précision. Des auteurs disent que le métayage est un contrat *innomé*. Laurent se récrie, et avec raison, contre l'emploi de cette expression. « Qu'est-ce qu'un contrat « innomé, en droit français ? C'est celui qui n'a pas une « dénomination propre, parce que le Code n'en traite pas « spécialement (art. 1107). Or, on ne peut pas dire du co- « lonage partiaire qu'il n'a pas de nom, puisque l'art. « 1763 lui donne le nom de *bail* (1). »

Notre contrat a bien, en effet, une dénomination propre ; nous serions plutôt tenté de dire que le langage courant lui donne une surabondance de noms : *colonage partiaire, métayage, bail à métairie, bail à portion de fruits ;* de plus, il a légalement un nom, puisque l'art. 1829 C. civ. le qualifie de *bail à métairie*. Mais où Laurent se trompe, c'est quand il dit que le contrat innomé est celui qui n'a pas une dénomination propre, parce que le Code n'en traite pas spécialement, et qu'il cite à l'appui de sa définition l'art. 1107 C. civ. Or telle n'est pas la portée de cet article 1107. Cet article s'exprime ainsi : « Les contrats, soit « qu'ils aient une dénomination propre, soit qu'ils n'en « aient pas, *sont soumis à des règles générales* qui sont « l'objet du présent titre. Les *règles particulières à cer-* « *tains contrats* sont établies sous les titres relatifs à cha- « cun d'eux... » Il ressort donc de cet article, placé au

(1) Laurent, XXV, nº 477, p. 531.

nombre des dispositions préliminaires du titre des obligations conventionnelles, que tous les contrats obéissent aux règles générales posées au titre des obligations, et que, en sus, certains d'entre eux sont soumis à des règles spéciales édictées dans des titres spéciaux; mais il ne s'ensuit pas que les contrats auxquels des titres spéciaux n'ont pas été consacrés soient des contrats innomés, ou sans dénomination propre, pour employer le langage de l'art. 1107.

De cette observation il résulte : qu'on ne peut pas dire que le métayage soit un contrat innomé, parce que cette expression n'a pas de sens dans notre législation, quand on l'applique à un contrat auquel, non seulement le langage courant, mais, de plus, le Code donnent une dénomination propre ; — que conformément à l'article 1107, c'est avec les règles générales du titre des obligations qu'il faut gouverner le colonage partiaire, en le soumettant, en outre, aux règles spéciales que divers articles du Code civ. (par exemple, l'art. 1763) lui déclarent applicables, et enfin, en vertu de l'art. 1135 C. civ., aux règles découlant des usages locaux, source législative très importante pour notre contrat qui, ayant dû se plier aux mœurs des nombreuses régions dans lesquelles il s'est implanté, s'est forcément diversifié, pour ainsi dire, à l'infini, dans les applications pratiques de détail.

Telle est donc la solution qui, d'après nous, devait prévaloir avant la loi de 1889 (1). Nous croyons qu'avec les principes que nous indiquons, les règles générales des obligations, les articles spécialement écrits pour le métayage et les règles des usages locaux, on pouvait résoudre la plupart des difficultés pratiques soulevées par notre contrat. Cependant il faut reconnaître que certaines questions étaient particulièrement délicates; la difficulté de leur solution était encore accrue par les incertitudes

(1) En ce sens Rérolle, p. 288 à 293.

de la jurisprudence et les controverses des auteurs. Aussi le législateur a-t-il bien fait d'intervenir ; des règles précises pour un contrat aussi répandu sont toujours préférables à l'arbitraire de l'interprétation. Malheureusement l'intervention du législateur ne produira pas tous ses fruits, si les discussions que nous avons examinées doivent se reproduire sous la loi nouvelle.

§ 2. — *Loi du 18 juillet 1889.*

La loi de 1889 est survenue au milieu de toutes les controverses que nous venons de rappeler dans le paragraphe précédent. Son article 1er est ainsi conçu : « le bail « à colonat partiaire ou métayage est le contrat par le- « quel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un « certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver « sous la condition d'en partager les produits avec le bail- « leur ». Pour bien nous rendre compte de la portée de cet article, il est nécessaire de retracer les vicissitudes par lesquelles a passé sa rédaction ; nous en avons déjà quelque peu parlé, en commentant la définition que cet article donne du métayage.

Le projet de loi sur le métayage avait été déposé le 13 juillet 1876. Dans l'exposé des motifs, il était dit que les auteurs du projet « n'avaient voulu tracer « qu'un petit nombre de règles spéciales au bail à « colonage et déclaraient toutes les dispositions rela- « tives aux baux à ferme applicables au colonage, sauf « celles auxquelles ils venaient de déroger ». Et l'art. 1er du projet définissait le colonage un *louage*. Ce mot de *louage* fut conservé par le Sénat ; mais le rapporteur du projet, M. Clément, fit observer que ce terme ne devait pas faire illusion sur la nature du métayage : « La loi nouvelle a pour but de déterminer « les règles particulières au colonage partiaire, et celles qui « lui sont communes avec les baux ordinaires. Elle fait

« ressortir par cela même le *caractère spécial de ce con-*
« *trat* et la différence qui existe entre le bail ordinaire et
« lui... (La commission) a voulu préciser les dispositions
« (du Code civil) relatives aux baux à ferme auxquelles le
« projet se réfère, en citant les articles qui les contien-
« nent; elle a voulu retracer sommairement les traits
« généraux qui distinguent le colonage, exprimer dans le
« texte les droits et les obligations principales des par-
« ties... (1). » — Lors de la discussion devant le Sénat, un sénateur, M. de Gavardie, proposa la rédaction suivante : « Le colonage partiaire ou métayage est l'*association* agri-
« cole ayant pour objet le partage des fruits d'un héritage
« *loué* par le propriétaire au colon, ou métayer » ; et pour justifier sa définition, il invoquait le caractère mixte du colonage, à la fois société et louage, caractère négligé dans le projet du gouvernement et de la commission. Cet amendement fut repoussé sur l'observation du rapporteur que qualifier le contrat d'*association agricole*, c'était là « un terme vague qui ne suffit pas pour donner une no-
« tion exacte du contrat, et qui laisse de côté l'idée du
« louage, qu'il faut aussi rappeler comme l'un des élé-
« ments de cette convention mixte. — D'un autre côté,
« ajoutait-il, la définition de M. de Gavardie a l'inconvé-
« nient de ne pas rappeler l'obligation principale du pre-
« neur, qui est de cultiver le fonds dont il doit partager
« les produits. Cette obligation, qui est essentielle au
« contrat, ne se trouve pas mentionnée dans la rédaction
« de l'honorable M. de Gavardie ; de telle sorte qu'elle
« conviendrait à toute espèce d'association agricole, et
« qu'elle ne donne pas l'idée exacte du bail à colonage
« partiaire (1). » Cette observation était juste ; le mot *association* est un terme très vague, ne donnant nulle-ment, au point de vue juridique, l'idée de société ; et on

(1) *Rapport* de M. Clément au Sénat. — *J. Officiel*, 2 juin 1880, Sénat, annexes, p. 5959, col. 2.

droit il est simplement synonyme de *collaboration* ou *coopération*. Mais les expressions du rapporteur n'étaient pas elles-mêmes à l'abri de toute critique ; en effet, il atteste d'abord le *caractère spécial* du colonage, et ensuite il parle de la nature *mixte* de cette convention. Or, en exposant précédemment les théories émises sur la nature du métayage, nous avons rejeté cette opinion d'un contrat mixte ; le métayage est un contrat spécial, *sui generis*, sans doute présentant en apparence quelques points d'analogie avec le louage et la société, mais ne se confondant point avec ces deux contrats, et ne les combinant point, sur un terrain commun, dans une mesure que personne ne peut indiquer.

Mais continuons l'étude des travaux préparatoires de la loi de 1889. A la Chambre des députés, la commission modifia le texte de l'art. 1[er] que lui renvoyait le Sénat, et, au lieu de ces mots : « le colonage partiaire ou métayage « est le *louage,* pendant un certain temps, d'un héritage « rural, etc... », elle écrivit : « Le bail à colonat partiaire « ou métayage est le *contrat* par lequel le possesseur d'un « héritage rural le remet pour un certain temps à un « *preneur* qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en « partager les produits avec le *bailleur* ». Et le rapporteur à la Chambre des députés, M. Million, commentant cet article et rappelant la discussion à laquelle il avait donné lieu devant le Sénat, s'exprimait ainsi : « Il ne faut « pas chercher dans le texte que nous vous proposons d'a- « dopter, plus que n'a voulu y mettre le Sénat ; ce texte « ne doit pas être considéré comme ayant voulu *changer* « *la nature du contrat ;...* il n'a pas d'autre prétention « que de codifier les règles les plus universellement « adoptées en matière de métayage ; il n'a pour but que « de compléter les dispositions du Code civil, en mettant

(1) Sénat, séance du 14 juin 1880. — *J. Officiel*, 18 juin 1880, p. 6486.

« en relief certains articles communs au bail et au colo-
« nage partiaire, et de préciser les différences qui empê-
« chent *de confondre ce dernier avec le bail.* — C'est ce
« qui ressort nettement des déclarations du rapport pré-
« senté au Sénat... La discussion qui a eu lieu devant le
« Sénat a été encore plus explicite. » Puis, parlant du mot *louage* employé par le Sénat : « Il a paru à votre com-
« mission, dit-il, impossible de laisser subsister dans une
« loi cette source d'équivoques d'un texte proposé pour
« affirmer que le métayage est un louage et adopté dans
« l'idée qu'il n'en est pas un. C'est pour cela qu'elle a cru
« devoir modifier la rédaction de l'article premier, et
« vous proposer un texte qui soit d'accord avec l'inten-
« tion de ceux qui l'ont adopté... Nous avons fait dispa-
« raître de cet article l'affirmation formelle que le
« contrat de colonat est un louage, affirmation qui pou-
« vait avoir pour conséquence, dans la pratique, de sou-
« mettre les bailleurs à la déclaration prescrite par la loi
« du 23 août 1871. — Ce n'est que pour se conformer à
« la terminologie adoptée par l'art. 1763 du Code civil,
« qui a nommé le contrat dont nous nous occupons bail
« à colonage, que nous avons employé les mots de bail-
« leur et de preneur ; mais il ne faut pas en conclure qu'il
« y a une confusion possible entre le bail à colonage et le
« bail à ferme, les différences entre les deux sont trop
« considérables. D'une part le bailleur ne se dépouille pas
« complètement comme dans le bail ordinaire de la jouis-
« sance de son terrain, et le colon, de son côté, n'acquiert
« pas la jouissance exclusive moyennant le prix de son
« bail ; cette jouissance reste commune, le bailleur con-
« servant un droit de surveillance et d'intervention, et le
« colon devant toujours des comptes de sa gestion. — La
« loi que nous proposons n'a pas pour but de créer d'autre
« assimilation entre le colonage partiaire ou métayage et
« le fermage que celle qui résulte des articles qui sont
« déclarés communs aux deux contrats ; c'est surtout

« parce que les mots bail, preneur, appartenant au con-
« trat de louage, ont leur application dans le colonage et
« le métayage, et qu'on ne pouvait les remplacer que par
« des périphrases qui auraient obscurci le texte, que la
« loi emprunte ces expressions (1). » — La rédaction proposée par la commission de la Chambre, adoptée par la Chambre des députés, puis par le Sénat, est devenue le texte définitif de l'art 1er de la loi du 18 juillet 1889.

Résumons ce long exposé que nous venons de faire des travaux préparatoires. Dans la pensée du Gouvernement, qui dépose le projet de loi, le métayage est un louage, et l'art. 1er du projet est rédigé dans un sens conforme à cette idée. Le Sénat conserve le mot de louage appliqué par le Gouvernement au métayage, mais en remarquant que cette désignation n'enlève rien à ce contrat de son *caractère spécial ;* il refuse de confondre le métayage avec la société, comme le lui proposait un de ses membres. A la Chambre des députés, on supprime le mot de louage employé par le Sénat, et des explications un peu confuses du rapporteur, il résulte que l'on n'a pas voulu *changer la nature du métayage*, et que certaines expressions empruntées au louage n'ont été employées dans la loi que pour se conformer à une terminologie courante par laquelle on évite de longues périphrases. Et au début de son œuvre, le législateur écrit ces mots: « Le bail à colonat partiaire
« ou métayage est le *contrat* par lequel le possesseur d'un
« héritage rural le remet pour un certain temps à un
« preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition
« d'en partager les produits avec le bailleur. »

Après les explications que nous venons de fournir, cet article 1er signifie donc que, pour le législateur de 1889, le métayage ne se confond ni avec le louage, ni avec la société, soit qu'on envisage ces contrats séparément,

(1) *Rapport* de M. Million. — *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 760.

soit qu'on les envisage simultanément, mais qu'il est un contrat spécial, *sui generis*, comme il l'était d'ailleurs avant la loi de 1889.

Sans doute, à première vue, nous le répétons, on peut relever entre le métayage et les autres contrats des analogies : comme dans le louage de choses, le colon vient occuper la propriété d'autrui ; comme dans le louage de services, le colon vient employer son travail à faire fructifier la terre d'un autre ; comme dans la société, maître et colon partagent les fruits. Mais une observation plus réfléchie montre que le métayage est un contrat d'un caractère particulier. Ce fait qu'il présente des traits de ressemblance avec un aussi grand nombre de contrats suffit d'abord à montrer qu'il ne se confond avec aucun d'eux pris isolément ; mais, de plus, une analyse plus attentive dévoile les différences considérables qui empêchent ce contrat d'être uniquement la résultante complexe de plusieurs contrats particuliers : propriétaire et métayer ne sont pas des associés, parce que, avant tout, il leur manque l'*affectio societatis ;* le métayer n'est pas un locataire, parce que le propriétaire conserve dans la direction, l'administration du domaine, un droit d'ingérence inconciliable avec le louage de choses ; enfin le métayer n'est pas un préposé, locateur de ses services, parce que, malgré le droit d'immixtion du propriétaire, il conserve, vis-à-vis de celui-ci, une indépendance incompatible avec la situation d'un domestique. Concluons donc que, d'après le texte et l'esprit de la loi de 1889, conformes à la réalité des choses, le métayage est un contrat spécial, *sui generis* (1).

Le croirait-on ? la controverse continue, et depuis la loi de 1889 deux opinions ont été soutenues sur la nature du métayage.

(1) En ce sens : Pasquier, *le Métayage*, thèse Paris, 1890, p. 171. — Rigaud, *le Bail à colonat partiaire*, thèse Paris, 1891, p. 132. — Desvaux, *le Métayage*, thèse Paris, 1893, p. 119 et 121. — Sauzet, p. 102.

C'est d'abord M. Planiol, qui écrit dans la *Revue critique de législation et de jurisprudence*, que le métayage est, et reste, malgré la loi de 1889, un louage. Laissons-lui la parole : La loi de 1889 « a-t-elle fait, comme on l'a dit, « du colonage partiaire un contrat spécial, ayant une « nature propre, ni louage, ni société ? J'en doute très fort. « On voit bien dans les travaux préparatoires que le Sénat « a modifié l'art. 1er de la loi de façon à en retrancher toute « affirmation catégorique sur la nature du colonage. « L'article est ainsi conçu : Le bail à colonat ou métayage est « un *contrat*, etc... Mais ce procédé législatif rappelle « celui qu'on employa dans la rédaction du Code civil, « lorsque sur une réflexion inexacte du premier consul, « le Conseil d'État, cédant à l'esprit de servilité qui l'ani- « mait, consentit à laisser passer un article refusant à la « donation le titre de contrat, et le qualifiant tout simple- « ment d'*acte* (art. 894). Quand le législateur refuse d'ap- « pliquer à un contrat son nom véritable, cela n'en « change pas la nature ; et cela n'empêche pas ce contrat « de continuer à le mériter, ni les gens de le lui donner. « Il ne faut pas que le législateur se fasse illusion sur « sa puissance ; il y a des choses qui ne dépendent pas « de lui, et la nature des actes juridiques est au-dessus « de ses atteintes (1). »

Nous sommes complètement d'accord avec M. Planiol sur l'idée générale qu'il développe, à savoir que le législateur ne crée pas la nature d'un acte juridique, parce que l'acte juridique a par lui-même sa nature ; le rôle du législateur est de dégager les solutions pratiques qui ressortent de cette nature et de leur donner sa sanction. Mais nous croyons que c'est à tort que M. Planiol veut faire au contrat de métayage l'application de cette idée ;

(1) Planiol, *Revue critique de législation et de jurisprudence*, LVI, 1890, p. 341. — *Sic* Guillouard, *Louage*, II, n° 633, III *bis*. — Huré, *le Métayage*, thèse Paris, 1895, p. 179. — Baudry-Lacantinerie

car, en notre espèce, c'est vouloir résoudre la question par la question. Il s'agit en effet de déterminer la nature du métayage ; si le métayage est un louage, à la vérité le législateur peut modifier sa désignation, il n'en changera point la nature ; mais, précisément, ce qui est en question, c'est de démontrer que le métayage est un louage (1).

L'autre opinion a été émise devant la cour de Limoges, qui l'a adoptée dans un arrêt du 30 avril 1894 (2). La cour de Limoges a jugé que « le louage à colonage par-« tiaire, *tel qu'il est pratiqué en Limousin et dans la* « *Marche*, constitue, dans les rapports qui existent entre le « propriétaire et le colon, relativement aux comptes « qu'ils ont à régler et aux indemnités qu'ils peuvent « respectivement se devoir, *un contrat présentant les ca-* « *ractères d'une société civile...* »

Il résulte donc de cette nouvelle théorie que, sous l'empire de la loi de 1889, c'est aux juges des faits qu'il appartient de décider, d'après les usages locaux, quelle est la nature du contrat de métayage ; l'appréciation variera avec les ressorts des tribunaux, bien plus, variera même dans l'étendue du ressort d'un tribunal, car il n'est pas impossible que les usages locaux diffèrent d'un canton à un autre. Nous avons à peine besoin de dire que nous rejetons cette théorie nouvelle. Le métayage est un contrat qui se présente dans un grand nombre de contrées différentes, à toutes les époques de notre histoire, et toujours avec des caractères généraux identiques ; sans doute, dans les points de détail, on relève des différences suivant les temps et les pays, et cela forcément, à cause de la multiplicité des circonstances auxquelles ce contrat

et Wahl, *Traité théorique et pratique du contrat de louage*, II, n° 1090, p. 25. — Trib. civ. Gannat, 8 juillet 1892 ; *Recueil de procédure*, 1894, p. 221.

(1) Voy. Bouissou et Turlin, *Traité théorique et pratique du métayage*, n°s 27 à 39, notamment n° 38.

(2) D. 95. 2. 293 ; *J. Pal.* 95. 2. 45.

si souple a dû se plier ; mais, au point de vue de sa nature juridique, il est impossible de décider que la nature de ce contrat dépende d'une règle aussi capricieuse que l'usage local (1).

L'importance de cette controverse se manifeste dans la pratique pour les questions qui n'ont pas été réglementées par la loi. Le législateur de 1889 a voulu faire une traité complet du métayage, traité qui formera plus tard un des titres du Code rural ; mais il a forcément négligé de traiter certains points, et la pratique se charge de signaler ces négligences. Comment seront tranchées ces difficultés? D'une façon plus générale, quelles règles d'interprétation devrons-nous suivre? Envisageons rapidement cette question.

Pour la résoudre, il faut, à notre avis, combiner les art. 1107, 1134 et 1135 C. civ. avec la loi de 1889. D'après l'art. 1134, toute convention légalement formée oblige les parties ; il n'est excepté que les conventions prohibées par un texte positif, ou contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs (art. 1133). Dans le cas où les parties n'auront pas prévu la question en litige, on devra recourir au texte de la loi de 1889, et au titre général des obligations, conformément à l'art. 1107. Quant aux textes consacrés par le Code aux contrats spéciaux, ils ne pourront être appliqués au colonage partiaire que si une disposition formelle du Code (2) ou de la loi de 1889

(1) M. Martin Desboudet, qui adopte cette théorie dans sa thèse sur *le Métayage en Bourbonnais* (Paris, 1897), p. 27, 33 à 36, déclare que, d'après lui, le métayage doit être considéré en Bourbonnais comme un louage de services.

(2) Voici ce que disait au Sénat le rapporteur, M. Clément : « Nous « n'avons pas cru indispensable de répéter dans notre loi ce qui se « trouvait dans le Code civil, ni relativement à l'interdiction de « sous-louer, ni relativement au cheptel donné au colon partiaire. « Nous n'avons pas abrogé ces dispositions, elles subsistent. Ce que « nous avons voulu, c'est combler les lacunes, et non pas reproduire « les articles qui restent dans le Code civil avec la force et l'auto-

les y déclare applicables (1). Enfin dans le cas du silence de la convention et des textes, il faudra suivre la règle indiquée par l'usage des lieux ; l'article 13 *in fine* de la loi de 1889 (cf. C. civ., art. 1135) dit en effet que les baux à colonage partiaire sont régis *pour le surplus* (c'est-à-dire pour les difficultés qui n'ont été prévues ni par cette loi ni par les textes particuliers auxquels elle renvoie) par l'usage des lieux (2).

« rité qui leur appartient. » — Sénat, séance du 17 juin 1880 ; *J. Officiel*, 18 juin 1880, p. 6623.

(1) Les textes spéciaux du Code civil, que la loi de 1889 déclare applicables au métayage, sont les art. 1730, 1731, 1768 C. civ. (l. 1889, art. 4) ; — 1743, 1749, 1750, 1751 C. civ. (l. 1889, art. 7) ; — 2102 C. civ. (l. 1889, art. 10) ; — 1718, 1736 à 1741, 1766, 1777 et 1778 C. civ. (l. 1889, art. 13).

(2) En cas de conflit entre l'usage et un texte de loi relatif au métayage, on devra appliquer le texte législatif. En effet, M. de Gavardie avait proposé au Sénat un amendement qui déclarait : « les « baux à colonage partiaire sont régis par l'usage des lieux, et, « *pour les cas non prévus*, par les dispositions du Code civil relatives « aux contrats de louage et de société. » Or cet amendement, qui donnait ainsi la prééminence à l'usage sur la loi, fut rejeté. — Sénat, séance du 17 juin 1880 ; *J. Officiel*, 18 juin 1880, p. 6627.

CHAPITRE TROISIÈME

DROITS RESPECTIFS DU PROPRIÉTAIRE ET DU MÉTAYER.

L'article 5 de la loi du 18 juillet 1889 dispose : « Le « bailleur a la surveillance des travaux et la direction « générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, « soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de « ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la con- « vention, ou, à défaut de convention, par l'usage des « lieux... »

Dans son rapport à la Chambre des députés, M. Million disait : « L'objet de l'art. 5 est d'exposer *les règles géné- « rales qui doivent présider aux rapports du colon par- « tiaire ou métayer avec son bailleur.* Ces règles découlent « de la nature même du contrat de colonat ou de métayage, « et de cette circonstance que la *jouissance* du domaine « reste en quelque sorte commune entre le propriétaire « et le métayer. Lorsqu'il s'agit d'un véritable bail à « ferme, le propriétaire abandonne au fermier, moyen- « nant un certain prix, la *jouissance exclusive* des biens « qui font l'objet du fermage ; le fermier qui en acquiert « la *jouissance* les *administre* et les cultive comme il l'en- « tend ; le propriétaire n'a pas d'autre droit que celui de « surveiller l'exécution des engagements pris envers lui « par le fermier. Dans le bail à colonat ou à métayage, « le propriétaire reste intéressé non seulement à l'amé- « lioration de sa terre, mais même à son rendement « annuel. Il importe qu'il puisse par ses avis, par son « expérience, par son intelligence et aussi quelquefois par

« des avances qu'il promet, concourir à donner à la cul-
« ture une direction qui peut se traduire par un rende-
« ment supérieur, dont le colon profite comme lui... (1). »

Nous avons tenu à mettre ce passage du rapport de M. Million au début de ce chapitre, parce qu'on y rencontre indiquée, avec un peu de confusion cependant, la division que nous avons adoptée pour notre étude. Mais les deux termes d'*administration* et de *jouissance* s'y trouvent mêlés et quelque peu confondus. Or, à notre avis, il y a une différence entre ces deux termes, et pour la bien marquer et donner à notre travail toute la précision nécessaire, nous allons commencer par les définir.

Pour nous, il y a entre la jouissance et l'administration la différence du but au moyen. La jouissance est la fin des biens; les biens, tant qu'ils restent dans le patrimoine, n'ont d'utilité que par la jouissance qu'ils procurent à leur propriétaire. L'administration est le moyen employé pour arriver à cette jouissance, pour donner aux biens leur maximum d'utilité. Pour une propriété rurale, la jouissance consistera dans le droit de s'en servir, de s'y promener, d'en retirer tous les agréments qu'elle est susceptible de procurer, et en même temps d'en percevoir les fruits (*jus utendi et fruendi*); l'administrer, ce sera la gérer, en diriger l'exploitation en vue de rendre sa jouissance plus complète.

Voici des exemples qui éclairciront ces notions, d'ailleurs bien simples :

Une personne, ayant à faire un placement de capitaux, les emploie à acheter une nue propriété. Cette personne a fait un acte de *disposition*, en faisant sortir une valeur de son patrimoine, en la remplaçant par une autre. Par ce même acte elle se prive de la *jouissance* du revenu de son capital pendant un temps indéterminé. Enfin elle fait

(1) Rapport Million, *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 761, col. 3.

en même temps un acte d'*administration*, dont l'avenir dira la sagesse ; plus l'usufruitier vivra, moins bonne sera l'opération.

Le propriétaire qui loue son immeuble fait un acte d'*administration*. Il fait un acte de *jouissance* quand il touche les loyers.

Ainsi l'acte d'administration est celui qui a pour objet de faire jouir. Dans l'administration rentrent, suivant la formule d'un auteur, tous les faits qui ont pour but de *conserver*, d'*améliorer* ou de faire *fructifier* un bien déterminé (1).

Or, en matière de métayage, l'administration et la jouissance sont partagées entre le maître et le métayer (2). Au maître appartiennent, pour employer les termes de l'art. 5 de la loi du 18 juillet 1889, la direction générale de l'exploitation et la surveillance des travaux; au métayer la gestion journalière. Quant à la jouissance, elle est commune, puisqu'une des caractéristiques de notre contrat est le partage des fruits et des produits du domaine. Préciser dans chaque hypothèse les droits du maître et du métayer, indiquer dans chaque circonstance la ligne de démarcation entre les deux droits, montrer la limite que le droit acquis au métayer par son contrat apporte au droit du maître sur sa chose, tel est désormais notre rôle. En deux mots, comment le maître et le métayer se

(1) Georget, *De l'administration et de la jouissance des biens grevés d'hypothèque*, introduction, n° 15. — Cette distinction, très réelle dans le langage courant, est parfois négligée dans le langage juridique; elle paraît cependant faite par le Code civil. (Voy. notamment art. 384 et 389.)

(2) M. Million dit encore dans son rapport: « ... Le bailleur ne se « dépouille pas complètement, comme dans le bail ordinaire, de la « jouissance de son terrain, et le colon, de son côté, n'acquiert pas « la jouissance exclusive moyennant le prix de son bail; cette jouis- « sance reste commune, le bailleur conservant un droit de surveil- « lance et d'intervention, et le colon devant toujours des comptes « de sa gestion. » *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 760, col. 2.

répartissent-ils le droit à l'administration du domaine, comment jouissent-ils du domaine, et enfin le contrat du métayer apporte-t-il une restriction au droit de disposition du propriétaire, voilà ce que nous allons rechercher dans ce chapitre. Toutes ces questions tirent leur importance de la situation particulière que le contrat de colonage partiaire fait aux parties ; leur examen nous dévoilera la physionomie toute spéciale du métayage.

SECTION PREMIÈRE

Administration.

Dans la présente section, nous passerons en revue les divers actes d'administration nécessaires à l'exploitation d'une métairie ; et nous examinerons en même temps les conséquences juridiques des droits respectifs que nous reconnaîtrons appartenir au propriétaire et au métayer.

Nous avons indiqué, au début de ce chapitre, la ligne de conduite générale qui s'impose au maître en matière de métayage : il a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation. L'art 4 de la loi de 1889 indique également l'obligation principale que doit remplir le métayer, celle d'où découleront tous ses devoirs particuliers : il est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

Entrons maintenant dans les détails, voyons les applications spéciales résultant de la situation respective du propriétaire et du métayer au point de vue de l'administration de la métairie.

L'entrée du métayer dans les domaines se fait à des époques variables fixées par l'usage dans chaque canton. L'époque la plus commune est la date du 1er au 11 no-

vembre ; c'est celle de la majorité des cantons de la Haute-Vienne. Dans la Corrèze, c'est la fin de novembre et la fin de décembre. Dans la Creuse, le département du ressort de la cour de Limoges où le métayage est le moins répandu, l'époque la plus habituelle est le 25 mars ; on retrouve également cette date, ainsi que celle du 29 septembre, dans quelques communes de la Haute-Vienne.

Il est regrettable que l'usage qui fixe à la fin de mars ou à la fin de septembre les changements de métayers ne se soit pas généralisé. En effet, la date de novembre ou décembre est très préjudiciable au colon et au propriétaire. Ou bien les semences faites par le colon sortant l'ont été pour le compte du colon entrant, et il est à craindre qu'elles n'aient été faites avec beaucoup de négligence, et que le colon n'ait pas confié à la terre toute la quantité de grains qu'il devait ensemencer ; ou bien le colon sortant fera pour lui-même les semences, mais alors son intervention continuelle dans le domaine, pour faire les travaux divers que nécessite la culture des céréales et pour lever les récoltes, sera une cause de trouble, une source de difficultés journalières avec le nouveau métayer. La conséquence pour le propriétaire est toujours une grosse perte dans sa part des récoltes. Une année de changement de métayers est une mauvaise année pour tout le monde. — Lors de la réunion des commissions cantonales chargées de recueillir, en 1855, les usages locaux de la Haute-Vienne, plusieurs avaient demandé qu'un acte du pouvoir législatif fixât invariablement la date des changements de métayers à la fin de mars ou au début d'avril (25 mars ou 1er avril). Elles faisaient observer avec raison que, lorsqu'un métayer entre dans un domaine au début de novembre, le contrôle sur la sincérité des semences mises en terre est alors impossible. Au contraire, dès la fin de mars, sous l'influence du printemps, les grains se sont développés, et il est

possible de reconnaître si le travail des semences a été consciencieusement exécuté ; dans le cas où il aurait été mal fait, des experts condamneraient le métayer sortant à une indemnité envers la nouvelle communauté qui va commencer entre le maître et le métayer entrant ; on éviterait ainsi le retour de l'ancien métayer sur les terres du domaine. Les inconvénients qui se produisent avec la date de novembre, ou même décembre, seraient de la sorte supprimés. — Ces vœux n'ont pas eu d'écho auprès du législateur de 1889. La loi du 18 juillet 1889 est muette sur cette question. Les anciens errements signalés par les commissions cantonales de 1855 continuent.

Toute la vie rurale consiste dans l'exploitation des terres et l'élève des bestiaux. Nous allons étudier séparément en deux paragraphes les droits et les obligations respectifs du maître et du métayer à ce sujet.

§ 1. — *De l'exploitation des terres.*

Le propriétaire ou, d'une façon plus générale, le maître doit au métayer la délivrance des terres du domaine. Cette délivrance souvent ne se trouve pas complète dès la première année, puisque, dans les régions où le métayer sortant a droit à la première récolte à venir, c'est à lui de se déplacer pour entretenir en bon état les terres ensemencées.

Le métayer devra cultiver les terres *en bon père de famille*, pour employer l'expression de l'art. 4 de la loi de 1889 ; il devra en conduire l'exploitation suivant la destination voulue par le bail. C'est le maître qui devra donner la direction générale. Comme le dit Méplain, « si « le propriétaire renonce à l'avantage d'un revenu fixe « et garanti par le fermage, pour lui préférer les chances « incertaines du colonage partiaire, c'est que ce der- « nier mode de culture est un moyen de faire valoir son

« domaine, sans rompre ses rapports avec lui, sans ces-
« ser d'en jouir et en se réservant de lui appliquer les ins-
« pirations de son intelligence et de son intérêt (1). »
Ce droit du propriétaire, qui n'a jamais été mis en doute, parce qu'il est une des caractéristiques du métayage (2), doit être exercé d'une façon assez générale et ne comporte point l'immixtion dans trop de détails; le métayer n'est pas un valet; à lui l'exécution journalière; il a l'initiative de l'exécution des travaux matériels; il est, suivant l'expression de M. de Gasparin, le chef du *ménage des champs* (3). La loi de 1889 n'a pas fixé la limite de ces deux droits du propriétaire et du métayer. Elle se borne à poser le principe que le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. Quant à l'exercice de ce droit, elle n'en détermine pas l'étendue; elle renvoie pour cela à la convention ou, à défaut de convention, à l'usage des lieux (art. 5). — C'est à l'aide de ces principes que nous allons examiner les questions dont la solution peut présenter quelque difficulté.

C'est au maître qu'appartiendra le choix des semences, qui se fournissent toujours à moitié.

Les instruments de culture sont ordinairement fournis par le maître. Ils constituent ce qu'on appelle le cheptel mort, par opposition aux bestiaux qui forment le cheptel vif. Ils sont estimés à la suite de l'estimation du cheptel vif; la différence des deux estimations de l'entrée et de la sortie du colon est partagée par moitié entre le propriétaire et le métayer; pendant la durée de l'exploitation, les frais d'entretien de ces instruments aratoires sont supportés en commun. — Mais, pendant la durée

(1) Méplain, nº 183, p. 169.
(2) Rérolle, p. 394; — Giraudin, p. 124; — Sayet, p. 206; — Talamon, p. 187; — Delaplanche, p. 217.
(3) De Gasparin, *le Métayage*, p. 51

du contrat, le maître peut-il imposer à son métayer des instruments nouveaux ou plus perfectionnés ? Une distinction est nécessaire.

En ce qui concerne les instruments aratoires destinés à remplacer de vieux outils hors d'usage, le métayer ne peut se refuser à effectuer ces remplacements. Il y a là un renouvellement, une sorte de roulement analogue à celui qui s'impose pour les bestiaux. Le métayer les retrouvera lors de l'estimation de la sortie ; il profitera alors de la plus-value.

Quant aux instruments nouveaux, perfectionnés, qui ne correspondent pas à des besoins antérieurement ressentis, mais que le propriétaire veut introduire dans son domaine pour améliorer la culture, il ne peut pas imposer au métayer d'en supporter une part de l'acquisition, à moins de convention dans la baillette ; car les parties n'ont pas eu en vue, en contractant, de tels achats (C. civ., art. 1163). Mais le maître peut toujours les délaisser gratuitement à son colon, lui en imposer l'emploi, et, s'il est prouvé que leur usage produit une augmentation de revenu ou une diminution de main-d'œuvre et une économie de temps, le métayer devra supporter sa part des frais de l'entretien de ces instruments ; c'est en effet une règle constante en Limousin que les instruments nécessaires à la culture s'entretiennent à moitié. Mais, le plus souvent, le métayer acceptera de se voir constituer les nouveaux instruments en supplément de cheptel. Le maître n'aura qu'une avance momentanée à faire, puisqu'il est certain de retrouver la plus-value lors de la sortie de son colon. En fait, l'achat a lieu fréquemment à moitié ; le paysan limousin se rend très bien compte des progrès culturaux à faire, il rompt volontiers avec la routine ; et, lorsqu'il a des avances, si l'utilité d'une amélioration dans son matériel agricole lui est démontrée, il supporte volontiers sa part d'achat. Il y a même une tendance marquée chez les propriétaires à réduire

l'importance du cheptel, vif ou mort, confié au métayer, pour diminuer ainsi les avances de capitaux, et à en acheter la plus grande partie à frais communs.

Au sujet des engrais, la même solution s'impose. Le maître ne peut obliger le métayer à l'achat d'engrais, lorsque la baillette ne porte pas cette convention. En somme, le métayer s'est engagé à apporter dans la métairie son travail, son industrie; en l'absence d'une clause expresse, on ne peut le contraindre à des dépenses qu'il n'a pas prévues lors de la formation de son contrat. — Mais il faut dire qu'aujourd'hui il est de plus en plus rare que les baillettes soient muettes sur la question des engrais. Ordinairement le fumier s'achète par moitié. Pour la chaux, d'autant plus indispensable que l'élément calcaire manque presque absolument dans la composition du sol granitique et argileux du Limousin, plusieurs procédés sont usités. Beaucoup d'agriculteurs considèrent que l'effet de la chaux se fait sentir pendant sept années, et alors ils répartissent la moitié du prix de la chaux achetée en sept annuités que devra payer le métayer; ce procédé a l'inconvénient d'entraîner des calculs très compliqués, lorsque l'on a acheté de la chaux plusieurs années de suite. Aussi d'autres propriétaires préfèrent-ils supporter les deux tiers de la dépense, et faire payer en une fois l'autre tiers au métayer, ce qui n'offre aucun inconvénient pour celui-ci, lorsqu'il est établi d'une façon stable dans un domaine ; si le métayer quitte le domaine l'année même où il a été fait des achats de chaux, il n'en paie aucune partie. Enfin quelques propriétaires fournissent une somme d'argent déterminée l'année de l'entrée du colon et stipulent dans la baillette que, chaque année, pareille somme sera prélevée sur les recettes pour être consacrée à l'achat de nouveaux engrais ; c'est ce que l'on appelle parfois le *cheptel d'engrais.*

C'est le maître qui fait les commandes d'engrais ou

d'instruments aratoires en sa qualité de chef de la communauté ; c'est lui qui paie les dépenses, sauf à faire plus tard le décompte de ce que doit chacune des parties ; car, ainsi que nous le verrons, il est le caissier de la communauté ; il encaisse toutes les recettes et solde toutes les dépenses, puis règle chaque année le compte avec son métayer. Supposons que, le maître ne se préoccupant pas de ces questions d'achats qui peuvent être exigés par les nécessités d'une sage administration, le métayer fasse lui-même directement ces achats d'instruments aratoires ou d'engrais. Pourra-t-il en répéter le montant contre le propriétaire pour la part contributoire de celui-ci, et, pour le cas où il ne les aurait pas payés, le fournisseur peut-il en demander le paiement au propriétaire ? La raison de douter provient de ce que c'est le propriétaire qui est le chef de la communauté, et qu'il peut paraître difficile d'admettre que le métayer ait pu engager la communauté pour le tout, ou obliger le propriétaire pour sa part. Cependant, d'après nous, il faut faire des distinctions et donner des solutions différentes suivant les hypothèses.

Si le maître, par négligence ou mauvais vouloir, refuse de commander les instruments destinés à remplacer ceux que l'usage a mis hors de service, le métayer pourrait en commander de semblables, après avoir averti le propriétaire ; le métayer doit, en effet, cultiver le domaine ; il y a là pour lui à la fois une obligation et un droit ; l'inertie du propriétaire ne doit pas en entraver l'exercice. — D'autre part, il est d'usage que le métayer prenne chez les commerçants les fournitures d'usage courant : son, remèdes pour les bestiaux, menues semences quand il n'a pu en récolter, etc... Il y a pour cela un mandat tacite donné au métayer, qui, pour ces fournitures, engage le maître jusqu'à concurrence de la moitié (C. civ. art. 1998). Seulement faut-il que le métayer n'ait pas chez les fournisseurs dépassé la mesure habi-

tuelle, car alors il serait sorti des bornes de son mandat ; ce sera là une question de fait à examiner dans chaque espèce.

Si, au contraire, le métayer fait des achats considérables d'instruments aratoires ou d'engrais, ou bien tels qu'ils n'ont pu être prévus lors du contrat, alors il sort des limites de cette autorisation tacite dont nous parlions à l'instant, et il n'a pu engager la communauté. Seul il sera tenu de ces achats. On pourrait croire que le maître doit être tenu, lorsque la commande faite a procuré un avantage à son domaine ; l'achat d'engrais ou de fumiers, par exemple, occasionne toujours une plus-value dans la récolte ; or l'art. 1864 C. civ. décide que tous les associés sont liés, lorsque la stipulation conclue par un seul associé a tourné au profit de la société. Mais cet article 1864 est spécial au contrat de société, et le métayage n'est point une société. Méplain, qui veut faire du métayage une société, repousse d'ailleurs cette application : pour lui, au regard des tiers, le métayage est une société en participation ; les tiers ne connaissent que le maître ; c'est sur sa tête que repose la direction de l'affaire ; le métayer leur est inconnu et ne peut engager la société (1). Nous ne croyons même pas que le maître puisse être tenu dans la mesure de la plus-value occasionnée par l'achat fait par son métayer ; car, outre que cette plus-value sera souvent difficile à déterminer, une telle solution serait en opposition avec le droit de direction qui appartient au bailleur seul (2).

Telles sont les situations respectives du propriétaire et du métayer en matière d'achats d'engrais, d'instruments agricoles, de fournitures quelconques, en un mot. De ces questions une autre est très voisine : c'est celle qui est relative aux améliorations, aux transformations foncières.

(1) Méplain, n° 220.
(2) Sauzet, p. 170.

Le métayer doit cultiver le domaine ; il y a là pour lui une obligation à se comporter en fidèle et consciencieux travailleur, clore les haies, faire les travaux d'irrigation dans les prés, travaux très importants en Limousin, donner aux terres les façons suffisantes, etc... ; mais il y a aussi pour lui un droit : il a pris la métairie soumise à un genre de culture déterminé ; il a droit à conserver ce genre de culture, à ne pas être lancé malgré lui dans des innovations coûteuses et dont les résultats sont lointains ou problématiques. D'autre part, un intérêt bien entendu exige un progrès continu dans les cultures ; et le maître qui a conservé la direction des travaux doit pouvoir réaliser les améliorations qu'il juge nécessaires. Comment concilier ces deux droits?

L'usage en Limousin veut que le maître puisse imposer au métayer les améliorations évidentes et susceptibles d'un rendement immédiat. Ainsi le maître pourra ordonner la transformation d'une terre en pré, d'une châtaigneraie en terre labourable, le défrichement d'une lande ou d'une bruyère. Le métayer n'a pas d'intérêt à s'y refuser, puisque, dès la première année, il obtiendra une récolte qui le dédommagera de ses peines et viendra augmenter le rendement annuel. Les travaux de défrichements ne sont pas laissés complètement à la charge du métayer ; à défaut de convention, l'usage veut que le propriétaire y contribue pour une part plus ou moins forte. Le plus souvent, le maître paiera la moitié des frais d'écobuage ; parfois il en supportera la totalité ; mais le métayer fera l'ensemencement du terrain, la semence étant fournie par moitié (1).

Mais le maître ne pourrait pas imposer, au cours du contrat, un genre de culture déterminé à l'exclusion de la culture pratiquée lors de l'entrée du colon. Des changements aussi radicaux n'ont pu être prévus au moment de la

(1) *Usages locaux de la Haute-Vienne*, p. 131, 1.

formation du contrat. — Cependant, dans le Bas-Limousin, l'usage admet que le maître peut transformer une terre labourable en vigne ; mais, comme la vigne ne sera en plein rapport qu'au bout de plusieurs années, et que, en attendant, le métayer serait lésé sur le rendement annuel, on lui abandonne complètement la récolte des six premières années. Si le métayer quitte le domaine avant l'expiration de ces six années, il a droit à une indemnité proportionnelle.

En résumé, pour concilier les droits du bailleur et du métayer, il faut distinguer entre les améliorations évidentes et immédiates et celles dont l'effet est plus ou moins aléatoire ou bien ne doit se faire sentir qu'à une époque éloignée. Les premières sont permises au maître ; les autres, en principe, ne peuvent être imposées au métayer, parce qu'elles auraient pour résultat de diminuer sa jouissance actuelle (1). En cas de difficulté, ce serait aux tribunaux à se prononcer, en tenant compte des droits respectifs des deux parties et de l'usage des lieux.

Mais le plus souvent les parties reculeront devant les frais d'une instance judiciaire et, comme la durée la plus habituelle des baux de métayage est d'une année, elles préféreront se séparer à l'expiration de l'année en cours; ce sera le parti le plus sage, car un travail fait de force sera toujours mal exécuté.

Ici s'arrête le droit de direction du propriétaire. Pour les travaux, il n'a le droit que d'en surveiller d'une manière très générale l'exécution. C'est le métayer qui doit faire ces travaux ; son obligation d'agir par lui-même est si étroite qu'il ne peut céder son contrat à un tiers (C. civ.

(1) Sauzet, p. 126. — Guillouard, *Louage*, II, n° 619. — Méplain, n° 148, p. 128 et 129, et n^{os} 185 et 186. — Bouissou et Turlin, n^{os} 170 et 171. — Gourdez, p. 107. — M. Rérolle (p. 352) estime « qu'à défaut de convention ou d'usage, les améliorations agricoles, « même les plus évidentes, ne peuvent être entreprises que d'un « commun accord. »

art. 1763, 1764) ; mais il a le droit de diriger comme il l'entend les détails de ces travaux. Le propriétaire n'a de rapports qu'avec le chef de la famille, lequel a contracté avec lui. Une fois qu'il s'est entendu avec lui sur la direction générale à donner à l'exploitation, c'est à ce métayer de s'organiser pour cultiver le domaine et le mettre en rapport. Si les membres de sa famille ne sont pas assez nombreux, il devra prendre des domestiques, dont les salaires sont à sa charge exclusive.

La question a été souvent soulevée devant les tribunaux de savoir si, en cas d'insolvabilité du métayer, le maître ne pouvait pas être tenu du paiement des salaires des ouvriers. Cette question doit être résolue par la négative. Le maître n'est pas tenu du salaire des ouvriers employés par son colon ; il y a là une obligation spéciale au métayer ; le maître ne pourrait être obligé, que s'il s'était formellement et expressément engagé. Un jugement (inédit) du tribunal civil de Limoges, en date du 31 décembre 1895, a fort bien dégagé les conséquences de ce principe :

« Attendu, dit-il, que le sieur A. est appelant d'un juge-
« ment du juge de paix du canton de Saint-Léonard en
« date du 29 juin dernier, aux termes duquel il est con-
« damné à payer à la veuve B., en qualité de tutrice natu-
« relle et légale de Joseph B., son fils, une somme de 150 fr.,
« montant des salaires dus à ce dernier comme domesti-
« que d'un sieur C., son colon partiaire ; — que A. dénie
« devoir quoi que ce soit au domestique de son colon,
« qu'il n'a jamais traité avec lui, n'a jamais pris l'enga-
« gement de lui payer ses gages, et qu'en ce qui le con-
« cerne, la demande est donc mal venue ;...

« Attendu que l'intimée offre de rapporter la preuve
« qu'à la sortie de son colon, le sieur A., gardant en
« totalité la récolte laissée par le colon, a déclaré garder
« cette part pour payer les gages de son fils ;

« Attendu qu'il paraît constant que Joseph B. n'a jamais
« été au service que du colon, que c'est ce dernier qui a

« stipulé un contrat de louage, en a arrêté les conditions « avec son futur domestique, et que A. y est resté « étranger ; — qu'il n'y a donc entre eux aucun lien de « droit qui puisse créer au profit du domestique une « action directe et personnelle contre le maître du colon ; « ... Mais attendu que le fait allégué par l'intimée, « prouvé soit-il, serait de nature à constituer de la part « de A. un engagement personnel de payer les gages « du domestique ; — qu'il est donc pertinent que, d'autre « part, la somme réclamée n'étant que de 150 fr., la « preuve en est admissible ;

« Par ces motifs, statuant contradictoirement en ma- « tière sommaire et avant faire droit, déclare irrecevable « l'action directe dirigée par l'intimée contre A..., auto- « rise l'intimée à prouver, en la forme des enquêtes « sommaires et à l'audience du 28 janvier prochain, que, « lors de la sortie de son colon, le sieur A., gardant la « part de la récolte revenant à celui-ci, a déclaré qu'il « la gardait pour payer les salaires du domestique, « réserve à l'appelant la preuve contraire (1)... »

Le seul moyen d'action pour les ouvriers auxquels des salaires sont dus, c'est, lorsque le maître a entre les mains des sommes appartenant au métayer, de pratiquer une opposition. Les ouvriers ont un privilège (C. civ., art. 2101, 4°, et 2102, 1°, al. 4). Dans le cas où le maître est lui aussi créancier du colon, il a également le privilège de l'art. 2102, 1° (l. 18 juillet 1889, art. 10). Nous n'examinerons pas le concours de ces deux privilèges, une telle question sortant du cadre de cette étude.

C'est au métayer de faire la levée des récoltes. Il doit engranger dans les bâtiments de l'exploitation (l. 1889,

(1) *Sic.* Cass. civ., 18 octobre 1898 ; *Gaz. Pal.* 98, II, 472 ; D. 99. 1. 105. — Bouissou et Turlin, nos 190, 191 et 215. — Talamon, p. 172. — Desvaux, p. 172. — Rérolle, p. 355. — Mareschal, *Du métayage*, thèse Nancy, 1896, p. 95. — Sauzet, p. 132. — Cruvelhier, *Etude sur le métayage*, p. 115.

art. 4). Cette obligation imposée au métayer a pour but, comme on l'a expliqué dans les travaux préparatoires, de faciliter la surveillance du propriétaire. Les frais de levée de la récolte et de battage sont, en principe, à la charge du métayer. Mais depuis longtemps (nous avons trouvé cette coutume dans les baillettes du XVIII^e^ siècle et parfois dans celles du XVII^e^) l'usage s'est introduit que le maître aide le métayer à battre les gros grains, en supportant une partie des frais de main-d'œuvre. De nos jours, dans les domaines où le battage se fait au fléau, le maître fournit habituellement un ou deux ouvriers lorsque le battage se fait le jour, la lumière quand il se fait la nuit, ou une somme fixe par chaque cent de gerbes. A défaut de stipulation expresse dans la baillette, ou d'usage constant dans la contrée (1), le maître ne pourrait être tenu de ces dépenses ; elles ne résultent pas, en effet, de la nature du contrat de métayage ; en principe, tous les travaux incombent au métayer. — Aujourd'hui le battage à la machine est pratiqué dans la plupart des exploitations. Et comme il faut pour cela un très grand nombre d'ouvriers, l'usage est que l'on s'entr'aide entre voisins ; chaque métayer rendra le nombre de journées que lui a fournies son voisin. Quant au propriétaire, comme le battage nécessite de grands frais, la proportion de sa part dans les dépenses s'est accrue : la règle est que les frais de battage payés à l'entrepreneur (tant par sac) sont supportés par moitié ; presque partout le métayer est autorisé à prendre sur le troupeau du domaine une brebis pour aider aux repas ; enfin le maître donne parfois une somme fixe destinée à acheter du vin.

Généralement c'est le propriétaire qui choisit l'entrepreneur de battage et qui convient avec lui des prix et de la date du battage. Le métayer va avec les bestiaux du

(1) Cet usage existe notamment dans les cantons de Saint-Yrieix, de Pierrebuffière.

domaine chercher la machine dans le domaine où elle vient de finir de battre. Au cas où un accident se produirait pendant le transport de la machine (si, par exemple, elle verse), qui en serait responsable ? le métayer ou le maître ? On pourrait être tenté de dire, au premier abord, que le métayer est responsable ; il agit comme un voiturier, et il est tenu de rendre en bon état les choses qu'il a reçues (C. civ. art. 1784). Un semblable raisonnement serait inexact. Le métayer n'est pas habitué à effectuer le transport d'objets aussi encombrants et aussi lourds ; c'est, en somme, un service que l'usage lui fait rendre à l'entrepreneur de battage, auquel sont ainsi évités des frais considérables de transport ; en raison de la difficulté du transport et de l'inexpérience du métayer, l'usage veut aussi que les employés de l'entrepreneur de battage, non seulement surveillent, mais dirigent de très près l'opération ; c'est l'entrepreneur ou ses gens qui donnent des ordres ; le métayer ne devient qu'une sorte d'ouvrier agissant sous l'autorité et la responsabilité de l'entrepreneur. Il faudrait donc prouver la faute du métayer, qui, par exemple, n'a pas voulu obéir aux ordres qu'il recevait de l'entrepreneur de battage, pour que la responsabilité du métayer fût engagée. Quant au propriétaire, bien que les attelages qui ont conduit la batteuse lui appartinssent, sa responsabilité ne saurait jamais être engagée, car il y a là un détail d'exécution qui lui échappe et qui incombe au métayer. Il faudrait prouver une faute due à son intervention.

La loi du 9 avril 1898 sur les accidents du travail fait naître une nouvelle question de responsabilité. Il résulte de l'article 1[er] de cette loi, que l'ouvrier, victime d'un accident du travail occasionné dans une exploitation par une machine mue par une force autre que celle de l'homme ou des animaux, a droit à une indemnité à la charge du chef de l'entreprise, à la condition que l'interruption de travail ait duré plus de quatre jours. Le mot

exploitation vise les exploitations agricoles. Lorsque, dans une exploitation agricole, il est fait usage d'une machine à battre, la loi du 9 avril 1898 peut donc trouver son application. Elle ne sera pas applicable si la batteuse est mue par un manège auquel sont attelés des animaux, chevaux ou bœufs. Mais elle sera applicable lorsque la batteuse sera mue par une locomobile.

En supposant qu'un accident survienne à l'une des personnes occupées à battre, et que les conditions requises pour qu'il y ait lieu à une indemnité se trouvent réunies, à la charge de qui sera cette indemnité ? La loi de 1898 répond : à la charge du chef de l'entreprise. Il faut expliquer ces mots. Il ressort des travaux préparatoires que, d'une façon générale, la responsabilité rejaillit sur celui qui exploite la machine à battre ; celui-là est le chef de l'entreprise. Et alors nous distinguerons deux hypothèses : ou bien c'est un entrepreneur de battage, qui conduit de domaine en domaine sa machine à battre ; dans ce cas, la responsabilité incombe à l'entrepreneur ; ce point a été formellement reconnu lors de la discussion à la Chambre et au Sénat (1) ; — ou bien la batteuse appartient au métayer ou au bailleur de la métairie ; et alors celui des deux (métayer ou bailleur) qui est propriétaire de la machine est responsable à ce titre ; il est le chef de l'entreprise.

§ 2. — *Du cheptel confié au colon partiaire.*

Nous avons déjà parlé, dans le paragraphe précédent, des instruments agricoles estimés lors de l'entrée du colon et que celui-ci doit restituer en nature ou en valeur à sa sortie ; on leur a donné le nom de cheptel mort, par opposition au cheptel proprement dit, ou cheptel vif, qui désigne les animaux confiés au colon et qui doi-

(1) D. 98, 4. p. 63 à 65, nos 80 à 91.

vent servir à la mise en valeur de la métairie (Cpr. C. civ. art. 1800). Nous ne reviendrons pas sur les explications que nous avons déjà données sur le cheptel mort, et nous nous occuperons ici uniquement du cheptel vif.

L'usage de joindre un contrat de cheptel au contrat de métayage est très ancien ; nous l'avons constaté dans toutes les vieilles baillettes qui nous sont passées sous les yeux. La loi du 18 juillet 1889 ne contient pas de dispositions relatives au cheptel qui accompagne un contrat de métayage ; mais le Code civil, qui nomme à peine le contrat de métayage, a consacré plusieurs articles au contrat de cheptel (art. 1827 à 1830, 1804 à 1817).

Nous avons vu que le cheptel mort était parfois constitué par le métayer. Il n'en est pas de même du cheptel vif : c'est toujours, en Limousin, le propriétaire qui le fournit. La constitution de cheptel représente une grosse mise de fonds, et les métayers, qui pourraient faire la moitié de cette avance, préfèrent, en raison de cet instinct qui rattache toujours le paysan à la terre, employer leur avoir à acheter quelques lopins de terre.

L'estimation du cheptel se règle ordinairement entre le métayer entrant et le métayer sortant, sans que le propriétaire ait à intervenir autrement que pour en surveiller les opérations. Mais elle se règle parfois aussi entre le propriétaire et le colon entrant, soit que le métayer prenne un domaine qui vient d'être créé, soit qu'il succède à un tenancier qui occupait le domaine à un autre titre que celui de colon partiaire.

L'estimation a lieu quelques jours avant l'entrée du métayer ; dès qu'elle est terminée et acceptée, le métayer sortant est déchargé de la garde des bestiaux, et le métayer entrant en devient responsable. Jusqu'à ce qu'il ait vidé les lieux, le métayer sortant devra laisser au métayer entrant un logement et les facilités convenables, pour que celui-ci puisse soigner et surveiller les animaux (l. 1889, art. 13; C. civ. art. 1777).

L'estimation du cheptel est faite par deux experts choisis, l'un par le colon entrant, l'autre par le colon sortant ou le propriétaire, selon la distinction que nous avons établie. Les experts estiment séparément chaque animal. Mais des estimations différentes sont faites suivant les contrées. En toute équité, on doit tenir compte de la quantité de fourrages, foins, pailles laissés par le colon sortant ; une exploitation agricole garnie de très nombreux animaux, mais dégarnie totalement de fourrages, est bien près de la ruine. Or, pendant longtemps (et cet usage subsiste encore dans quelques parties du Limousin), on n'a pas compté à part les fourrages. De sorte que l'intérêt évident du métayer était, lorsqu'il avait reçu son congé, de faire manger à ses animaux le plus de fourrages possible, et ceux de la meilleure qualité, afin de pousser rapidement leur engraissement et de leur donner une valeur supérieure ; l'animal ne tardait pas à dépérir lorsque, le métayer sortant ayant quitté le domaine, cessait cet engraissement trop activement poussé, et l'estimation se trouvait ainsi n'avoir pas été faite à la valeur réelle. Cet état de choses avait eu pour résultat de porter les propriétaires à ne donner à leur métayer le congé qu'à la dernière extrémité, afin d'éviter cette fraude, et lorsqu'ils avaient déjà arrêté leurs conventions avec un nouveau preneur; on avait même vu des propriétaires remplacer brusquement leurs métayers le jour de l'expiration du contrat, sans les avoir prévenus à l'avance (1). Les commissions cantonales de 1853 s'étaient élevées avec force contre cet abus. La loi de 1889 (art. 13) a déclaré applicables au contrat de métayage les règles du

(1) La cour de Limoges avait confirmé cette pratique par un arrêt du 20 déc. 1821 (*Recueil d'arrêts de la cour de Limoges*, 1822, p. 57): « Attendu que le bail des héritages ruraux, bien que fait sans écrit, « cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est « censé fait, d'après la culture en usage dans le pays ; — attendu « que l'usage du Haut Limousin et de l'arrondissement de Roche-

Code civil relatives à la dissolution des baux écrits ou non écrits. Il en résulte que, pour les baux non écrits, ce qui est le cas de presque tous les contrats de métayage, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux (C. civ. art. 1736). Or, depuis 1855, l'usage s'est modifié pour le délai des congés ; il est quelquefois d'un mois; le plus souvent de trois mois.

Quoi qu'il en soit, il est encore d'usage dans quelques contrées de ne pas estimer séparément les fourrages. On suit alors des règles différentes pour l'estimation du bétail. Tantôt on estime les animaux au cours des foires actuelles. Tantôt on estime le bétail *sous barge*, c'est-à-dire à une valeur supérieure au cours de foire, précisément pour tenir compte des fourrages laissés par le métayer sortant ; et parfois les experts, d'un commun accord, font une réduction sur leur estimation, à raison de la prodigalité avec laquelle le métayer sortant a dilapidé les fourrages. Tantôt enfin on estime au cours actuel des foires le bétail destiné à une vente prochaine, et on estime sous barge le fond du cheptel. Mais la pratique prépondérante aujourd'hui est celle qui estime séparément les bestiaux et les fourrages. Les bestiaux sont estimés au cours de foire ; le foin, la paille et les autres produits de la métairie, pommes de terre, betteraves, topinambours, sont mesurés. L'excédent ou le déficit se partage entre le propriétaire et le métayer sortant d'après les conditions fixées par la baillette ou, à défaut, par l'usage de la contrée.

Dans les anciennes baillettes que nous avons citées, on a pu remarquer que tout le bétail n'était pas estimé

« chouart en particulier, est de faire les baux à colonage pour un « an ; — attendu que dès lors le bail à colonage consenti à Pierre « Morange le 1er novembre 1820 a cessé de plein droit le 1er no- « vembre 1821, et sans qu'il fût besoin de la part de D. de signifier « un congé... »

en argent ; une vieille coutume faisait compter les brebis, et parfois les moutons, tête par tête ; l'excédent ou le déficit était estimé, d'une façon fixe et prévue à l'avance, à deux francs par tête. Cet usage a aujourd'hui presque totalement disparu ; on ne le retrouve que dans les parties les plus reculées du Limousin. Dès 1853, les commissions cantonales (1) avaient signalé la tendance des propriétaires à comprendre dans le cheptel tous les animaux de l'espèce ovine. Mais les métayers qui occupent actuellement des domaines sous la loi de très vieilles baillettes sont tous soumis à cette pratique ; récemment nous l'avons vu appliquer à la sortie de plusieurs métayers.

Il est permis de supposer que les deux experts seront en désaccord sur le total de leur estimation. S'ils n'arrivent pas à s'accorder sur le chiffre définitif de l'estimation, et si les parties ne transigent pas, comment se réglera la difficulté ? Qui tranchera la contestation ? Dans l'usage, on s'adresse au juge de paix de la situation de la métairie, qui nomme un tiers expert Anciennement ce tiers expert avait une liberté d'appréciation complète pour son estimation. Depuis longtemps il est reconnu que le tiers expert ne peut fixer son estimation en deçà ni au delà des chiffres donnés par les deux premiers experts : il y a là un minimum et un maximum qu'il ne peut dépasser (2).

Sur cette nomination du tiers expert par le juge de paix, deux questions se posent : Le juge de paix est-il le juge compétent ? — Faut-il appliquer la compétence *ratione loci* ou la compétence *ratione personæ* ?

Dans la pratique, l'une des parties s'adresse toujours

(1) En 1850, Méplain (p. 225, note) écrivait que cette manière de procéder pour les moutons et les brebis était encore assez fréquemment appliquée en Bourbonnais.

(2) La cour de Limoges en a décidé ainsi, notamment pour le canton de Saint-Yrieix, par un arrêt du 17 juillet 1878 ; *J. Pal.* 78, 1154.

au juge de paix pour faire nommer un tiers expert. Nous croyons cette pratique contraire à la loi. En effet, pour être légale, la demande devrait être faite simultanément par les deux parties. Au cas où l'une des deux parties refuserait de faire cette demande au juge de paix, celui-ci serait incompétent. D'après l'art. 7 C. pr. civ., il faut que les parties se présentent volontairement devant le juge de paix pour que celui-ei puisse résoudre leur différend. On ne pourrait pas invoquer, pour justifier cette pratique, l'art. 11 de la loi du 18 juillet 1889, car il paraît bien résulter des termes de cet article et des explications fournies lors de la discussion de la loi de 1889, que cet article 11 n'a donné compétence au juge de paix que pour le règlement du compte annuel. — Si l'une des parties refuse de nommer son expert, ce qui s'est présenté de la part du métayer sortant, il est d'usage également de s'adresser au juge de paix, pour lui faire désigner un expert. Cette pratique n'est pas plus fondée que la précédente. Le juge de paix est incompétent. Seul le tribunal civil est compétent. — Il est regrettable que le législateur de 1889 n'ait pas prévu ces difficultés et n'ait pas donné compétence au juge de paix; ce magistrat est le plus à même de les trancher d'une manière rapide et peu coûteuse. Les parties pourraient les prévenir en convenant dans la baillette qu'elles s'adresseront au juge de paix de la situation de l'immeuble pour la désignation des experts (1).

En supposant résolue cette question de la compétence *ratione materiæ*, faudra-t-il s'adresser au tribunal de la situation de l'immeuble, ou au tribunal du domicile du défendeur (2)? Nous sommes ici en matière personnelle ; et la règle, en matière personnelle, est qu'il faut s'adresser

(1) Bouissou et Turlin, nos 593 à 597.

(2) La question pourrait être généralisée, car elle s'élève à propos de toutes les contestations entre propriétaire et métayer qui ont leur origine dans le contrat de métayage.

au tribunal du domicile du défendeur (C. pr. civ., art. 59). Il n'y a d'exception que pour les dommages aux champs, fruits, récoltes, pour les réparations locatives et pour les indemnités prétendues par le colon pour non-jouissance et par le propriétaire pour dégradations (C. pr. civ., art. 3) ; le tribunal compétent est alors celui de la situation de l'immeuble. Notre question ne rentre dans aucune de ces hypothèses ; elle n'a pas été résolue expressément par la loi de 1889. Cependant nous croyons qu'il faut décider que le juge compétent sera celui de la situation de la métairie ; cette solution est commandée par la nature de notre contrat et par les règles qui le gouvernent.

Cette question met en désaccord les auteurs ; la jurisprudence a dû intervenir. Nous voyons reparaître l'ancienne discussion sur la nature du contrat de métayage, discussion que nous croyions tranchée par la loi de 1889. Pour les partisans du louage, il faut appliquer les principes du louage (1). Les partisans de la société déclarent au contraire que le juge de la situation de la métairie est compétent (C. pr. civ., art. 59). Enfin la cour de Limoges prend une opinion mixte, et fera varier la compétence suivant la nature, société ou louage, que l'usage des lieux attribuera au contrat de métayage.

Nous avons dit, dans le chapitre second de cette étude, que nous n'admettons nullement ces manières de voir ; que, pour nous, le contrat de métayage est actuellement, et avait toujours été, un contrat spécial, ayant sa nature propre, ni louage, ni société, mais se gouvernant par des règles particulières. Nous ne pouvons donc appliquer, en notre matière, les règles de compétence relatives à la société ou au louage. Il faut prendre notre contrat tel qu'il est, sans faire des emprunts non justifiés à des contrats étrangers, et résoudre, à l'aide des seuls principes

(1) Huré, p. 227.

qui le régissent, les difficultés qui se posent à son sujet. Or, à notre avis, et la question étant ainsi posée, la nomination du tiers expert (comme le soin de trancher toute contestation née sur un contrat de métayage) appartient au tribunal du siège de l'exploitation agricole. Nous ne pouvons mieux faire que de reproduire l'argumentation de MM. Bouissou et Turlin sur ce point :

« En matière de compétence, comme en toute matière, « il faut résolument écarter toute proposition qui aboutit « à des conséquences absurdes ou manifestement con- « traires au vœu de la loi. Supposons donc une métairie, « située dans le Limousin, donnée à bail par un proprié- « taire ayant son domicile à Saint-Malo, c'est-à-dire dans « une région où le colonage n'est pas pratiqué. Une « difficulté relative au compte s'élève entre bailleur et « preneur. S'il est vrai que l'action du métayer devra « être portée devant le juge du domicile du propriétaire, « cela équivaudra, le plus souvent, à rendre impossible « l'exercice de cette action. D'abord, la première nécessité « sera d'instruire la demande. Le magistrat chargé de ce « soin sera, quant à ce, dépourvu de toute aptitude, ignorant « qu'il sera des usages locaux, cependant appelés à faire « loi en l'absence de stipulations. Dans les procès de cette « nature, la comparution personnelle des parties sera « presque toujours nécessaire, une enquête sera imposée « dans nombre de cas ; or est-il raisonnable de vouloir « qu'il soit procédé à ces opérations devant le juge de « Saint-Malo ? Il y a là non seulement des frais hors de « proportion avec la faible importance du litige, mais « encore des obstacles matériels pratiquement insur- « montables. Est-ce un pareil résultat qu'a entendu con- « sacrer le législateur ? Assurément non : l'article 11 en « fait foi.

« C'est dans un but de célérité et d'économie que cette « disposition déroge, en ce qui concerne le taux, aux « règles de la compétence ordinaire du juge de paix : ce

« magistrat connaît, à charge d'appel, de toutes les diffi-
« cultés relatives aux articles du compte, à quelque
« somme que puisse s'élever la contestation. L'intention
« manifeste de la loi nouvelle a été, en matière de com-
« pétence, de réduire le plus possible les frais de justice.
« D'autre part, la procédure d'instruction est organisée
« de telle sorte que, dans l'esprit du législateur, le juge
« compétent est, sans aucun doute possible, celui de la
« situation du domaine. Celui-là seul se trouve en mesure
« de statuer promptement, à peu de frais, en connaissance
« de cause, sur les différends entre maître et colon. Tout
« autre que lui ne le pourrait pas (1). »

Ajoutez enfin une autre raison, c'est que toutes les fois qu'il faudra recourir à l'usage des lieux, si ces usages n'ont pas été officiellement constatés, il faudra les établir par des enquêtes.

Il est donc plus simple, et surtout plus conforme à la loi, de décider que les contestations s'élevant au sujet du règlement de compte seront portées devant le tribunal de la situation de l'immeuble ; on écartera la règle *Actor sequitur forum rei* (2).

Cette digression ne nous a pas éloigné de notre sujet. Il était en effet nécessaire de résoudre cette difficulté, puisque nous établissions les règles relatives à la constitution du cheptel. Supposons désormais toutes ces questions tran-

(1) Bouissou et Turlin, n° 550.

(2) La cour de Limoges, par un arrêt du 30 avril 1894 (D. 95.2. 293 ; *J. Pal.* 95.2.45) a donné la même solution, mais en se basant sur d'autres motifs : elle fonde sa décision sur ce que l'usage des lieux donne au métayage la nature de la société civile. Cette affirmation est inexacte ; dans aucune partie du Limousin, personne n'a jamais voulu déduire toutes les conséquences juridiques qui résulteraient du métayage, s'il était une société. Puis, l'usage varie avec les communes ; et alors, pour deux domaines voisins, mais situés dans deux communes distinctes, les règles de la compétence seront différentes. Enfin que décidera-t-on dans le cas où les usages locaux seront muets sur la nature du contrat de métayage ?

chées. Supposons que les experts se sont mis d'accord sur la valeur du cheptel : les parties n'ont qu'à accepter l'estimation. Si l'estimation a lieu entre le propriétaire et le métayer entrant, tout est terminé. Si le domaine était déjà exploité par un métayer qui le quitte, le propriétaire doit régler avec lui l'excédent ou le déficit. En cas d'excédent, le propriétaire a le droit de payer au métayer sa part en nature ; ordinairement il la lui solde en argent, et le métayer entrant prend en cheptel tous les bestiaux estimés. Quel sera, au regard de ce métayer entrant, l'effet de cette estimation ?

L'art. 1805 C. civ. répond : « L'estimation donnée au « cheptel dans le bail n'en transporte pas la propriété au « preneur ; elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le « profit qui pourra se trouver à l'expiration du cheptel. »

Cette règle était déjà admise dans notre ancien droit, malgré la maxime *Æstimatio facit venditionem*. Voici l'explication que donnait Pothier : La règle *Æstimatio facit venditionem* est vraie lorsque celui qui a passé un contrat à l'occasion duquel l'estimation a eu lieu peut retenir les choses en en payant la valeur. Mais elle ne s'applique pas, lorsque ce co-contractant ne peut retenir les choses en en payant la valeur, lorsque, au contraire, il est toujours obligé de rendre les choses elles-mêmes et que l'estimation a eu lieu pour permettre le calcul des détériorations ou des améliorations (1).

Ainsi le maître de la métairie reste propriétaire du cheptel.

Quelles vont être les conséquences au point de vue des droits de chacune des parties ? Le métayer est débiteur d'un corps certain (le cheptel doit être envisagé comme

(1) Pothier, *Des cheptels*, n° 66. — *Sic* Coquille, *Commentaire de la Coutume du Nivernais*, sur l'art. 1^er^, chap. XXI, Des croits et chaptels de bestes; — et *Questions et réponses sur les coutumes*, quest. 84. — Mallebay de la Mothe, *Questions de droit*, v° *Troupeaux, du bail des troupeaux ou chetel*. — Denisart, v° *Cheptel*, n° 7.

une entité juridique, car les animaux ont été livrés non pas *ut singuli*, mais *ut universi*), dont le propriétaire est le maître de la métairie. Le métayer sera donc traité comme tout débiteur d'un corps certain, et, en cas de perte, théoriquement il est tenu de prouver son absence de faute ou le cas fortuit (art. 1315, 1302). Cette preuve étant faite, la perte devra être supportée par moitié, comme l'auraient été les bénéfices. — Le Code civil a-t-il fait à la matière des cheptels une entière application de ces principes ? Les articles 1806 à 1810 et 1827 contiennent, au sujet de la libération du colon partiaire et de sa contribution à la perte du cheptel, des dispositions qui ont été discutées et qu'il nous est nécessaire d'examiner.

Le métayer doit conserver le cheptel, puisqu'il doit le rendre ; il est tenu de veiller à sa conservation en lui donnant les soins d'un bon père de famille (art. 1806). Il est libéré par le cas fortuit et n'en est tenu que lorsque ce cas fortuit a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée (art. 1807). Ce sont les règles du droit commun. Mais, d'après le droit commun, ce serait au métayer de prouver son absence de faute ; le propriétaire n'a aucune preuve à faire. Il semble n'en être pas ainsi en matière de cheptel. « En cas de contesta- « tion, dit l'art. 1808, le preneur est tenu de prouver le « cas fortuit, *et le bailleur est tenu de prouver la faute qu'il « impute au preneur.* » L'art. 1809 ajoute : « Le preneur « qui est déchargé par le cas fortuit, est toujours tenu de « rendre compte des peaux des bêtes. » L'art. 1808 nous arrêtera un instant. Pour mieux nous rendre compte des difficultés qu'il soulève, il est nécessaire de consulter l'ancien droit et les travaux préparatoires du Code civil.

Dans l'ancien droit, trois opinions étaient enseignées sur le point de savoir si c'est au preneur de prouver le cas fortuit ou l'absence de faute, ou bien si c'est le bailleur qui doit prouver la faute du preneur.

D'après Coquille, dont nous reproduisons le langage,

Barthole et Alexandre faisaient la distinction suivante (1) : « Si le cas de perte est tel qu'il n'ait accoutumé d'avenir « sans coulpe, comme est le larcin et l'incendie, qu'en ce « cas celuy qui est chargé de la garde doit prouver qu'il n'y « y a rien de sa faute. Si le cas est tel que communément « il avienne sans coulpe, il suffit au gardien de prouver la « perte, et le propriétaire doit prouver la coulpe » (2)

Dans un second système, Godefroy (3), Auroux des Pommiers (4), Thaumas de la Thaumassière (5), Coquille soutenaient que la preuve de l'absence de faute est dans tous les cas à la charge du preneur. « Parce que le preneur « de bétail à chaptel est tenu de diligence exacte, dit ce « dernier auteur, je croy que c'est à luy de prouver qu'il a « fait son devoir tout entier, et par conséquent *doit prou-* « *ver en tous cas qu'il n'y a point de sa coulpe* (6). »

Un troisième système, qui fut admis par Pothier, prétendait que c'était au bailleur à prouver la faute du preneur. « J'ai été informé, dit-il, par des magistrats très éclairés « de la province du Berry, que l'usage de la province était, « que, si le bailleur n'était pas en état de faire la preuve « de la faute et de la négligence du preneur, les bêtes « devaient être présumées mortes par maladie ou autre « accident allégué par le preneur, lequel en conséquence « était déchargé de les représenter, en représentant leurs « peaux. Cette présomption est fondée sur ce que le cas de « maladie est le cas le plus ordinaire de la perte des bes- « tiaux ; et que les preneurs ayant un grand intérêt à la

(1) Sur la loi 6, § 9 D. *de edendo*, 2, 13.

(2) Coquille, *Coutume du Nivernais, des cheptels,* chap. XXI, Commentaire sur l'art. 3.

(3) Godefroy, sur la l. 9, § 4 D. *locat.* 19, 2 : *præsumitur culpa in omni custode, qui gregis sui omnia capita non restituit.*

(4) Auroux des Pommiers, *Commentaire sur l'art. DLIV de la Coutume du Bourbonnais, des cheptels,* n° 18.

(5) Thaumas de la Thaumassière, *Commentaire sur l'art. 4 du titre 17 (du chetel de bestes) de la Coutume du Berri.*

(6) Coquille, *loc. cit.*

« conservation des bêtes, par rapport à la part qu'ils ont « dans le profit ou la perte du cheptel, le cas de négligence « des preneurs doit être un cas très rare (1). »

C'est la seconde théorie, celle qu'avait soutenue Coquille notamment, qui était la plus conforme aux principes et qui avait été le plus souvent appliquée par la jurisprudence (2).

Cependant, lors de la rédaction du Code civil, ce fut la théorie de Pothier qui passa dans l'art. 86 du projet. Les tribunaux d'appel de Rennes et de Lyon protestèrent. Le tribunal de Rennes disait avec raison : « Le preneur étant « possesseur des bestiaux, il paraît juste de l'assujétir à « justifier que la bête a péri sans sa faute : c'est une consé- « quence naturelle du principe énoncé dans l'article 83 (art. 1806 actuel) (3). » A la suite de ces observations, la rédaction de l'article 86 du projet fut modifiée. Cet article est devenu l'art. 1808 actuel.

La question étant ainsi éclaircie, que conclure de la rédaction de cet article ? Le législateur a-t-il voulu adopter l'opinion conforme aux principes que lui présentait le tribunal de Rennes, ou bien a-t-il entendu créer en cette matière un nouveau système, exception au droit commun, et d'après lequel le fardeau de la preuve serait divisé : au métayer de prouver le cas fortuit ; au bailleur de prouver la faute du métayer ?

Troplong et Méplain ont soutenu que le législateur avait adopté ce nouveau système. « La preuve du cas fortuit, dit « Méplain (4), est à la charge du métayer ; s'il ne fait pas « cette preuve, le bétail est réputé avoir péri par sa faute ; « mais cette preuve faite, c'est au maître de *prouver* que « c'est par la faute du métayer que le cas fortuit est arrivé, « ou que le bétail en a été frappé. »

(1) Pothier, *Des cheptels*, n° 52.

(2) Dupond, *Des cheptels*, thèse Poitiers, 1869, p. 119. — Bouissou et Turlin, n° 613.

(3) Fenet, V, p. 397. — Tribunal de Lyon, Fenet, IV, p. 209.

(4) Méplain, n° 242. — Troplong, *Louage*, III, n° 1092.

Nous n'acceptons pas cette opinion, et nous croyons que l'art. 1808 C. civ. n'est nullement une dérogation au droit commun. La notion du cas fortuit implique l'idée de la preuve de l'absence de faute. Il ne suffira pas au métayer de prouver que les animaux composant le cheptel ont péri dans un incendie ; il faudra encore qu'il prouve que l'incendie ne peut lui être imputé. S'il fait cette double preuve, il aura prouvé le cas fortuit, et il sera libéré ; à moins que le bailleur ne prouve à son tour une faute spécifiée à la charge du preneur (1).

Lorsque le métayer a fait la preuve du cas fortuit, il est tenu de rendre compte des peaux des bêtes. Nous avons cité un passage de Pothier, dans lequel le jurisconsulte d'Orléans dit que le cheptelier doit *représenter* les peaux. Dans la discussion du Code civil devant le Conseil d'Etat, on fit observer (2) qu'il était parfois impossible de *représenter* les peaux. L'art. 1809 C. civ. fut alors rédigé en ces termes, que le preneur doit *rendre compte* des peaux (cpr. C. civ. art. 616).

En résumé, le métayer est présumé en faute. S'il ne peut détruire cette présomption, il doit supporter toute la perte. Lorsqu'il a réussi à la rejeter, à se dégager de cette responsabilité, théoriquement la perte devrait être partagée entre lui et son bailleur, puisque, dans notre contrat de métayage, le profit et la perte se supportent par moitié.

Mais l'article 1827 C. civ. contient à ce sujet une disposition qui est vivement critiquée. « Si le cheptel périt *en* « *entier* sans la faute du colon, dit cet article, la perte est « pour le bailleur. » L'art. 1810 édicte la même disposition en matière de cheptel simple.

Cette question avait fait l'objet de vives controverses dans notre ancien droit, où trois systèmes avaient été soutenus (3).

(1) Guillouard, *Louage*, II, n° 920. — Bouissou et Turlin, n° 616.
(2) Fenet, XIV, p. 254.
(3) Dupond, *Des cheptels*, p. 122 et s.

Les auteurs ecclésiastiques, et notamment l'auteur anonyme des Conférences de Paris sur l'usure, prétendaient que la perte, totale ou partielle, devait être supportée par le bailleur, en vertu de la règle *Res perit domino* ; toute autre solution serait illicite.

Pothier avait réfuté cette théorie. La règle *Res perit domino* ne peut être invoquée en notre matière, disait-il, parce qu'il est toujours permis à un propriétaire de faire passer sur un tiers les risques de sa chose. C'est ce que fait le bailleur à cheptel. Il se décharge sur le preneur de la moitié du risque de son cheptel, en lui abandonnant la moitié du croît et de tous les profits et améliorations des bestiaux. La perte du cheptel doit donc toujours être supportée par moitié (1).

Coquille avait présenté un système intermédiaire. Il distinguait entre la perte partielle et la perte totale. La perte totale est supportée par le bailleur. La perte partielle est à la charge du cheptelier, disait-il, car celui-ci doit reconstituer le cheptel primitif avec le croît (2).

(1) Tel paraît bien avoir été l'usage en Limousin. Dans toutes les vieilles baillettes de métayage nous trouvons cette clause, que tous profits, pertes de bestiaux seront supportés en commun. Et dans un contrat de cheptel simple du 17 janvier 1749 nous lisons : « ... pro- « mettant les preneurs de garder, nourir et hiverner les dits bes- « tiaux (donnés en cheptel) en bons menagers ; pour le croist et « profit en provenant estre partagé entre les parties ; et la perte en « cas d'événement supportée de même *suivant la coutume* (c'est-à- « dire l'usage) *du pays;* — bien entendu que si la perte provenoit « par la faulte et négligence des dits preneurs, en ce cas la perte « sera par eux supportée en seul... » — Dans la Basse Marche, à défaut de stipulation, la perte par cas fortuit était pour le bailleur, dit Mallebay de la Mothe (*op. cit.*, v° *Troupeaux*), qui cite en ce sens un arrêt du Parlement de Paris du 23 janvier 1748.

(2) Coquille, *Coutume du Nivernais*, ch. XXI, commentaire sur l'art. 4 : si le cheptel périssait tout entier, « à chacun d'eux (bailleur « et cheptelier) périt ce qui est sien ; ainsi *le bailleur perd son « cheptel sans recours*, et tant luy que le preneur perdent chacun « leur part de profit ». — Si le cheptel n'a péri qu'en partie, « le « preneur doit patienter et nourrir ce qui reste du bétail jusques à « ce que le croît et profit puisse parfournir le chaptel, même ne « fût-il démeuré qu'une bête femelle ».

Les rédacteurs du Code civil ont adopté un système qui, pour le cheptel donné à un colon partiaire, est, au fond, la reproduction de celui de Coquille. D'après notre Code civil, pour le cheptel simple comme pour le cheptel donné à un colon partiaire (art. 1810 et 1827), la perte totale est pour le maître, la perte partielle se supporte par moitié. Coquille donnait la même solution pour la perte totale ; pour la perte partielle, le preneur y contribuait pour sa part, puisque, au lieu de vendre le croît, il était obligé de le laisser dans le troupeau jusqu'à ce qu'il eût reconstitué la souche de cheptel. Dans notre droit actuel, aucune règle semblable n'existe en matière de cheptel simple ; la perte partielle se supporte par moitié (art. 1810), mais le bailleur ne peut exiger la reconstitution du cheptel par le croît ; l'art. 1812 ne donne à aucune des parties contractantes l'autorité sur son co-contractant. Il n'en est pas de même quand il s'agit du cheptel livré à un colon partiaire ; il ne faut pas oublier la situation du preneur ; le contrat du cheptel est l'accessoire d'un contrat de métayage. Or le bailleur, en vertu de son droit de direction, décide de la vente et de l'achat des bestiaux (l. 18 juillet 1889, art. 5). Il peut donc, en empêchant la vente des bestiaux, obliger le preneur à reconstituer la souche de cheptel.

Mais la solution de notre législation, au point de vue de la perte partielle, est plus large que celle de Coquille. Le maître de la métairie peut, non seulement empêcher la vente des bestiaux, mais aussi obliger le métayer à acheter des bestiaux à frais communs, solution que n'autorisait pas Coquille. — Il peut encore laisser les choses en l'état. Lors de la sortie du métayer, celui-ci devra payer au maître la moitié de la différence entre le montant de l'estimation du cheptel à ce moment-là et le montant de l'estimation originaire (C. civ. art. 1810) (1).

(1) La solution formelle de notre législation pour la perte partielle est loin de reproduire les intentions des rédacteurs du Code

Quant à la perte totale, le Code civil a rejeté la théorie de Pothier et reproduit l'opinion des auteurs ecclésiastiques et de Coquille, d'accord sur ce point : la perte totale est pour le bailleur. Cette solution antijuridique est vivement critiquée. Elle a pour suprême inconvénient de placer le métayer entre son intérêt et son devoir. En cas d'incendie, lorsqu'une partie du cheptel aura été détruite par les flammes, il est à craindre que le métayer ne cherche point à sauver les animaux restants. Et on a vu, paraît-il, des chepteliers, dans une inondation, jeter à l'eau les survivants d'un troupeau de moutons, pour ne pas avoir à supporter leur part d'une perte partielle. Un système qui produit de semblables inconvénients mérite toutes les critiques (1).

Une question importante se pose. Puisque les règles de la contribution aux pertes sont si différentes suivant qu'il y a perte partielle ou perte totale, quand y aura-t-il perte totale ? Faudra-t-il que des troupeaux formant le cheptel

civil. Lors de la discussion de l'article 1810 au Conseil d'Etat, Tronchet avait expliqué que ces mots : *la perte est supportée en commun,* « ne « signifient pas que le cheptelier sera tenu de rembourser la moitié « de la perte ; mais qu'elle portera sur lui, en ce sens qu'elle dimi- « nuera d'autant le profit qu'il tire du cheptel, sans qu'il ait de « recours contre le propriétaire ». Le Conseil d'Etat, qui avait décidé un changement de rédaction dans le sens de ces observations, l'oublia. (Fenet, XIV, p. 254.)

(1) Guillouard, *Louage,* II, n° 921. — Bouissou et Turlin, n° 620. — Méplain, n° 244. — Sauzet, p. 121 et 122. — Parmi les modifications proposées, nous citerons la suivante : « Le meilleur système eût « peut-être consisté à décider que le preneur serait tenu de rem- « placer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui « périssaient, et que, dans le cas où, à la fin du cheptel, le trou- « peau aurait perdu de sa valeur, il devrait en tenir compte au « bailleur jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait retiré. Le bail- « leur et le cheptelier supporteraient ainsi les risques dans une pro- « portion équitable. Le bailleur serait ainsi exposé à perdre une « partie de ses troupeaux ; le preneur, la nourriture, l'hébergement, « les soins qu'il lui a donnés, sans être tenu de rester dans les « liens d'une obligation au delà du temps fixé par la convention. » (Dupond, *op. cit.*, p. 130.)

il ne reste pas une seule tête ? Devra-t-on décider qu'il y a seulement perte partielle, quand quelques animaux ont survécu, « même ne fût-il demeuré qu'une bête femelle », comme disait Coquille ? C'était l'opinion de cet auteur. Et c'est également celle qu'a adoptée la cour de Limoges dans un arrêt du 21 février 1839 (1). MM. Bouissou et Turlin critiquent cet arrêt. Il y a perte totale, disent-ils, « alors même qu'il resterait une ou deux têtes « de bétail ; car on ne peut plus dire qu'il subsiste un « troupeau, une universalité. Or, la loi ne fixant pas le « nombre de têtes qu'il faut pour constituer véritablement « un troupeau, la question devra être tranchée par les « tribunaux, qui consulteront les circonstances et les usages « locaux (2). » Nous n'admettons pas cette manière de voir. Elle a le tort de conduire à des appréciations arbitraires, et de s'écarter des textes. L'art. 1827 (comme l'art. 1810) dit qu'il faut que « le cheptel ait péri *en entier* ». Ou le cheptel a péri en entier, ou il en est resté quelques têtes de bétail. Dans le premier cas, il y a perte totale, et elle est supportée par le bailleur seul. Dans le second, il y a perte partielle, et elle se partage entre le maître et le métayer (3).

Telles sont les règles pour la perte du cheptel.

En résumé, le maître de la métairie reste propriétaire du cheptel, malgré l'estimation qui en est faite. Du jour de l'estimation, le métayer devient gardien du cheptel, il en est responsable dans les termes du droit commun ; la perte par cas fortuit se supporte suivant les règles que nous venons d'établir.

Gardien du cheptel, le métayer doit lui fournir les soins d'un bon père de famille. En Limousin où l'élevage est devenu depuis quelques années la partie la plus importante

(1) *J. Pal.*, 1839, II, 277 ; D. Rép. v° *Louage*, n° 400.
(2) Bouissou et Turlin, n° 622. — *Sic* Martin Desboudet, p. 126.
(3) Méplain, n°s 249 et 252. — Mareschal, p. 204.

de toutes les exploitations agricoles, les soins à donner aux bestiaux ont une importance particulière. Ordinairement le chef de l'exploitation se réserve cette charge pour lui-même.

D'un autre côté, le maître, propriétaire du cheptel, conserve son droit d'administration, de direction générale. Ce sera lui, par exemple, qui choisira les reproducteurs, qui désignera les animaux à mettre à l'engrais ; il aura le droit d'ordonner l'achat de nouveaux animaux pour renouveler le cheptel ; ce sera lui qui prescrira les ventes. Dans les foires, lorsqu'il y sera présent, la vente projetée entre le métayer et un acheteur ne sera définitive, que lorsque le maître aura donné son consentement. Le métayer ne peut vendre seul, que lorsque le maître lui en a donné l'autorisation ; et, en principe, cette autorisation devrait être renouvelée pour chaque opération. Ce droit du maître résulte de l'art. 5 de la loi de 1889, d'après lequel « il a la direction générale de l'exploitation... pour l'achat et la « vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la convention, ou, à « défaut de convention, par l'usage des lieux ».

Cette situation du maître et du métayer, la coexistence de leurs droits respectifs a fait naître des difficultés. En voici une, par exemple. Le maître, propriétaire du cheptel, sera-t-il responsable des dommages causés par les bestiaux, ou bien cette responsabilité incombera-t elle au seul métayer, constitué gardien du cheptel ?

Pour répondre à cette question, il faut tout d'abord poser ce principe, que les relations de maître à métayer sont d'une nature spéciale; ainsi que nous l'avons démontré, le contrat de métayage établit entre le maître et le métayer, non pas des rapports d'associé à associé, ou de locateur à locataire, ou de commettant à préposé, mais des relations particulières dérivant de la nature propre du contrat de métayage. Il en résulte que le maître ne peut être engagé par le métayer; sa responsabilité ne peut être entraînée que par son fait personnel.

Ceci posé, il peut arriver qu'un animal de la métairie cause un dommage aux personnes ou à la propriété. La pratique nous fournit des exemples d'animaux conduits aux foires ou aux concours, s'échappant des mains de leurs conducteurs, et causant des accidents aux passants ou brisant des devantures de magasins ; ou encore c'est un troupeau pénétrant sur la voie ferrée et occasionnant le déraillement d'un train. Dans les espèces qui se sont présentées devant les tribunaux, on a cherché à rejeter la responsabilité sur la tête du maître, à un double titre :

— D'abord à titre de commettant, à raison même de la nature des rapports que le contrat de métayage établit entre bailleur et métayer. Cette prétention a été repoussée par la jurisprudence. Nous avons déjà cité (*suprà*, p. 73) les motifs d'un arrêt de la cour de Bourges du 7 décembre 1885 (1) réfutant cette théorie.

— Ou encore, à titre de propriétaire de l'animal auteur du dommage (C. civ. art. 1385). Cette nouvelle prétention est également rejetée par la jurisprudence. Elle décide en effet, d'une façon générale, que la responsabilité incombe, non au propriétaire d'un animal, mais à celui qui en a la garde ou l'usage (2). Spécialement en ce qui concerne le métayage, l'arrêt précité de Bourges du 7 décembre 1885 déclare « que si l'art. 1385 C. civ. impose une respon-
« sabilité au propriétaire de l'animal, ce n'est nullement
« en sa seule qualité de propriétaire, mais parce que, en
« tant que propriétaire, il en a la détention, l'usage et la
« garde ; que, dès lors, si, tout en conservant la propriété,
« il se dessaisit de cette détention, de cet usage, de cette
« garde, par un contrat légal et régulier, la responsabilité
« passe à celui qui en est désormais investi, comme cela
« résulte du même article... »

(1) *J. Pal.*, 86, 504. — *Adde* Toulouse, 5 avril 1865 ; *J. Pal.* 65, 847. — Talamon, p. 173. — Delaplanche, p. 219. — Rérolle, p. 358. — Mareschal, p. 75. — Desvaux. p. 175.

(2) Voy. notamment Cass. 3 décembre 1872 ; D. 73. 1. 337, avec la note de M. Giboulot.

La responsabilité du maître ne pourrait être engagée que lorsque le métayer, agissant en dehors des relations que son contrat a créées entre le maître et lui, se serait comporté comme préposé du maître. Il y aurait alors à examiner, en fait, si le métayer agissait, non plus en qualité de métayer, mais comme préposé ; dans ce dernier cas, le maître serait responsable en sa qualité de commettant. Mais, nous le répétons, la solution de cette question dépendrait des circonstances de fait (1).

Avec cette question se termine l'étude que nous avions à faire de la situation respective du propriétaire et du métayer au point de vue de l'administration de l'exploitation agricole, objet d'un contrat de métayage. Dans la section suivante, nous allons l'examiner au point de vue du droit de jouissance.

(1) A ce point de vue, nous ne saurions approuver un arrêt de la cour de Bordeaux du 10 mars 1874 (*J. Pal.* 74, 1043 ; D. 75. 2. 67), qui décide que le métayer qui conduit un animal au concours agit comme préposé : « Attendu, dit cet arrêt, qu'il (le maître) s'était fait « inscrire comme exposant, et que c'est à lui que le second prix, « consistant en une médaille de bronze et une prime de 100 fr., a « été accordé ; — Que, même en admettant que ce taureau fît partie « du cheptel de la métairie dont Coury était le colon partiaire, et « que ce dernier pût en avoir la copropriété, il serait toujours vrai « que, dans cette occasion, le métayer ne l'avait conduit à Bergerac « et ne l'en ramenait que pour Poumeau, et par son ordre, ainsi « que toute autre personne à ce préposée aurait pu le faire ; — Qu'il « importerait peu que l'appelant eût l'intention d'abandonner à « Coury la prime qui lui a été allouée et qu'il l'en ait effectivement « gratifié, cette libéralité n'ayant pu empêcher qu'il n'en fût lui-« même le seul bénéficiaire... » Les mêmes raisons pourraient être données pour les dommages causés par un animal conduit à une foire : c'est le maître qui ordonne de vendre l'animal, c'est le maître qui conclut le marché, reçoit l'argent. Elles ne sont pas décisives pour entraîner la responsabilité du maître ; car l'intervention qu'on lui reproche résulte de la nature même de notre contrat, du droit de direction que lui confère la loi.

SECTION DEUXIÈME

Jouissance.

La jouissance, ainsi que nous l'avons expliqué au début de ce chapitre, consiste à retirer d'une chose l'utilité qu'elle est susceptible de procurer, en restant dans le patrimoine. Elle comprend l'usage de la chose et la perception des fruits (*jus utendi*, *jus fruendi*). Dans la section précédente, nous avons examiné les actes de la vie agricole qui ont pour but de permettre au propriétaire et au métayer de jouir du domaine ; nous avons étudié les droits et les obligations de chacun d'eux au point de vue de l'administration du domaine. Avec cette deuxième section, conformément au programme que nous nous sommes tracé, nous allons rechercher quelle est leur situation respective au point de vue de la jouissance.

A. — Le premier droit du métayer est celui de jouir paisiblement de la chose. L'art. 3 de la loi du 18 juillet 1889 dispose : « Le bailleur est tenu à la délivrance et à la « garantie des objets compris au bail. Il doit faire aux « bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir « nécessaires. Toutefois, les réparations locatives ou de « menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté « ni par force majeure, demeurent, à moins de stipulation « ou d'usage contraire, à la charge du colon. » Il résulte « de cet article que l'obligation du bailleur consiste, non pas à laisser jouir, mais à faire jouir. Le droit de jouissance du métayer nécessite l'étude de plusieurs questions, notamment celles de la délivrance des objets compris dans le bail, de la garantie des vices cachés, du droit de pêche et de chasse, de la jouissance paisible pendant la durée du bail. Nous allons passer en revue successivement ces éléments du droit de jouissance du métayer.

1. *De la délivrance.* — Le métayer a droit, dès son entrée, à la délivrance des objets compris au bail, c'est-à-dire des bâtiments, des héritages dépendant de la métairie et des objets nécessaires à leur exploitation (cheptel vif et cheptel mort, quand il est fourni par le maître).

En ce qui concerne les bâtiments, le métayer a le droit de faire dresser un état des lieux. Il ressort en effet des articles 1730 et 1731 C. civ., applicables au contrat de métayage (l. 1889, art. 4), que, s'il a été fait un état des lieux, le métayer devra les rendre tels qu'il les a reçus, sauf les détériorations survenues par vétusté ou force majeure, et que, si, au contraire, il n'a pas été fait d'état des lieux, le métayer sera présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels. Les frais de l'état des lieux seront supportés par moitié (1).

Nous n'avons pas à revenir ici sur le cheptel, dont nous avons fait une étude détaillée dans la section précédente.

La délivrance des héritages de l'exploitation se fait également à l'entrée du métayer. Il faut remarquer cependant que, dans les contrées où le métayer sortant vient, l'été qui suit sa sortie, faire la moisson et lever sa récolte, le droit à la jouissance du métayer entrant ne s'exercera pour partie qu'une année après son entrée.

2. *De la garantie des vices cachés.* — L'obligation de délivrance au moment de l'entrée du métayer se complète par l'obligation de garantie contre tous les vices cachés de la chose. Ces vices peuvent en effet rendre la chose impropre à son usage, et, dans ce cas, le maître n'aura rempli qu'imparfaitement son obligation de délivrance. Par application de ces principes, nous déciderons que le maître devra reconstruire des bâtiments qui paraissaient en bon état, et qui, mal bâtis, sous l'effet du temps, se lézardent et menacent ruine. Les auteurs citent encore

(1) Bouissou et Turlin, n° 154. — Guillouard, I, n° 241. — *Contrà,* Pandectes françaises, Rép. v° *Bail en général,* n° 1338.

l'hypothèse où la maison d'habitation contient des germes d'infection d'une maladie contagieuse ; le maître devra être condamné à des dommages-intérêts (1).

3. *Du droit de pêche et de chasse.* — La jouissance des héritages ne comprend pas pour le métayer le droit de pêche et de chasse. L'art. 5 *in fine* de la loi de 1889 dit en effet : « Les droits de chasse et de pêche restent au pro- « priétaire ». La question, longtemps discutée en matière de fermage, ne l'a jamais été pour le métayage. Les auteurs avaient toujours reconnu que les droits de pêche et de chasse étaient réservés au propriétaire (2). Et la loi de 1889 a consacré cette manière de voir par son article 5, dernier alinéa, dont la disposition a été ajoutée par le Sénat, afin de prévenir toute contestation. MM. Bouissou et Turlin (3), qui se sont posé la question de savoir si le propriétaire commet la contravention des articles 471-13° et 475-9° C. pén., lorsqu'il chasse sur des terres ensemencées ou préparées par des labours, répondent négativement. Cette solution doit être approuvée, car le propriétaire n'a pas abandonné pleinement la jouissance au métayer, et il a le droit de pénétrer sur les terres de son domaine pour exercer sa surveillance et sa direction. Ajoutons cependant que le droit de chasse du maître n'irait pas jusqu'à lui permettre d'abîmer les récoltes. — Mais le droit de détruire, même avec des armes à feu, les bêtes fauves qui portent dommage à la propriété, appartient concurremment au métayer et au propriétaire. L'article 9, al. 3, 3°, de la loi du 3 mai 1844 (rédaction de la loi du 22 janvier 1874), bien qu'il ne nomme expressément que le fermier, doit être étendu au métayer.

4. *De la jouissance paisible.* — Pendant toute la durée de son bail, le métayer a le droit d'exiger du maître une

(1) Sauzet, p. 128. — Bouissou et Turlin, n° 173.

(2) Voy. notamment Talamon, p. 187. — Gourdez, p. 103. — Delaplanche, p. 122.

(3) N° 340.

jouissance paisible. Cette jouissance peut être troublée soit par le fait du maître, soit par le fait des tiers.

a. — Le maître doit s'abstenir de tout fait de nature à entraver la jouissance paisible de son métayer. C'est ainsi qu'il ne pourrait pas distraire du domaine une partie des terres qui s'y trouvaient comprises au moment de la conclusion du contrat. Il ne pourrait pas envoyer ses animaux pacager sur le domaine. Il ne peut exiger, à moins de stipulations contraires dans le contrat, que le métayer fasse pour son compte des charrois. Mais nous disons : à moins de stipulations contraires ; car la convention des parties est toujours libre ; et, en fait, les baillettes contiennent toujours la stipulation du droit pour le bailleur d'exiger chaque année un certain nombre de charrois pour son compte personnel. Il y a même eu à ce propos une évolution très marquée dans la pratique du contrat de métayage dans le Limousin. Les vieilles baillettes que nous avons citées imposent toutes au métayer l'obligation de faire pour le maître tous les charrois que celui-ci exigera. L'usage devait être que, malgré la généralité des termes dans lesquels la convention était conclue, les charrois ne pouvaient être exigés que dans un certain rayon autour de l'exploitation, car, dans certaines baillettes, nous voyons stipulé le droit pour le maître, habitant la Marche ou le Haut-Limousin, d'exiger un charroi annuel en Bas-Limousin pour en ramener la provision de vin. Aujourd'hui les agriculteurs se sont rendu compte de l importance qu'il y a à ne pas fatiguer les bestiaux par des travaux excessifs, à réserver leurs efforts pour la culture, et dans toutes les baillettes le nombre des charrois est limité ; il varie suivant que le cheptel est plus ou moins considérable; la distance dans le rayon de laquelle ils devront être effectués est précisée ; enfin ils ne s'arréragent pas, c'est-à-dire ne peuvent être reportés d'une année à l'autre.

Le métayer doit donc avoir une jouissance paisible du cheptel. Mais, à son tour, il ne peut le détourner de sa des-

tination. De même qu'il est obligé de donner ses travaux à la métairie, de même il ne doit pas faire travailler au dehors ses animaux (1). Un ancien abus consistait, de la part des métayers, à faire pour le compte d'autrui des labours ou des charrois, dont ils s'appropriaient la rémunération. Même à défaut de convention, cet abus ne saurait être toléré ; le métayer ne puise nullement un tel droit dans le contrat de métayage. Cependant, dans une partie de la Haute-Vienne (le canton de Nieul), l'usage autorisait encore, au milieu de ce siècle, le métayer à faire en dehors du domaine deux charrois pour son compte personnel.

b. — Le maître ne doit pas seulement s'abstenir de tout fait pouvant troubler la jouissance du métayer ; il doit encore garantir celui-ci contre les troubles provenant des

(1) Cette prohibition se trouve contenue dans les premiers mots de l'art. 4 de la loi de 1889 : « Le preneur est tenu d'user de la chose « louée en bon père de famille ». Voici ce que disait à ce sujet M. Million dans son rapport à la Chambre des députés : « Dans certaines « législations, le Code italien par exemple, il existe une disposition « portant défense au colon d'employer les bestiaux en dehors de la « culture et spécialement à faire des charrois pour autrui. La cour « de Lyon, dans ses observations sur le Code civil, proposait de « prohiber l'emploi des animaux attachés au domaine à d'autres « cultures ou transports que ceux du domaine et de ses fruits; elle « y ajoutait la défense de couper ni étêter aucun arbre vif ou mort. « — La commission du Sénat s'est demandé si elle devait reproduire « ces dispositions ; elle a décidé, avec raison, selon nous, de ne pas « les insérer dans la loi. En effet, cette double disposition est déjà « contenue dans la règle générale édictée en tête de cet article, « d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la « destination qui lui a été donnée par le bail. Une interdiction nou- « velle n'ajouterait rien à la prohibition et pourrait faire croire que « ces deux infractions à la règle générale seraient les seules répré- « hensibles, tandis qu'en réalité le colon doit s'abstenir de tout abus « dans l'usage de la chose qui lui est remise et doit veiller à sa « conservation, en suivant la destination qui lui a été donnée. — « Or, il est évident que c'est un abus très grave que d'employer « les bestiaux en dehors de la culture pour faire des charrois pour « autrui, comme d'étêter des arbres qui n'étaient pas destinés « à l'être ». *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 761, col. 3.

tiers. Mais à cet égard nous distinguerons entre les troubles de fait et les troubles de droit.

Le trouble de fait est celui qui résulte du délit ou du quasi-délit d'une personne qui, du reste, ne prétend aucun droit sur la chose. Il consistera dans un vol de récoltes ou dans des dégâts commis sur la propriété. Pour de pareils troubles, la responsabilité du maître n'est pas engagée ; le métayer n'a aucun recours contre lui ; il doit s'adresser directement aux auteurs du délit. Son action n'empêchera pas le propriétaire d'agir de son côté contre les auteurs du délit ; car il est toujours lésé dans son droit de propriété.

Le trouble de droit est celui qui résulte de la prétention d'un tiers à un droit de propriété ou de jouissance sur la chose. Un tiers se prétend propriétaire d'une partie du domaine, ou encore fermier ou colon partiaire, ou bien soutient avoir un droit de servitude au profit d'un fonds voisin. Dans toutes ces hypothèses, le colon partiaire, appelé en justice, pourra ou bien être mis hors de cause en faisant connaître son bailleur *in limine litis*, ou bien appeler dans l'instance son maître en garantie. Dans le cas où le bailleur perdrait son procès, le métayer aurait droit à des dommages-intérêts pour le trouble apporté à sa jouissance, et dans le cas où la prétention du tiers serait telle que, une fois qu'elle aurait réussi, les conditions de l'exploitation seraient bouleversées, le métayer pourrait même demander la résiliation de son contrat, en se fondant sur ce qu'il y aurait eu perte partielle des objets compris au bail (arg. art. 8, l. 18 juillet 1889) (1).

Remarquons qu'il y a pour le métayer un devoir à prévenir le maître contre tout trouble de droit dont la métairie serait l'objet. C'est ainsi qu'il devrait l'avertir des empiètements des voisins susceptibles de les amener, par la possession, à la prescription d'un droit. Cette obligation

(1) Bouissou et Turlin, n° 182. — Rérolle, p. 353.

est corrélative de son droit à une jouissance paisible ; le métayer a droit à une jouissance paisible ; mais de son côté il est constitué gardien de l'exploitation, il doit jouir en bon père de famille, se comporter en toutes choses, vis-à-vis du maître, en bon père de famille ; de cette obligation résulte pour lui le devoir de tenir son maître au courant de tous empiètements à son droit de propriété (l. 1889, art. 4, et C. civ. art. 1768) (1).

Parmi les troubles de droit, il faut compter ceux qui résultent de l'exercice régulier d'un droit de l'Administration publique. L'Administration publique a le droit, en se conformant aux conditions voulues par les lois, d'exproprier des terrains privés, de les occuper temporairement ou de les grever de servitudes. Quel sera le droit du métayer dont la jouissance serait annihilée ou troublée ? Le colon aurait, dans tous les cas, une action en indemnité contre l'Administration, à la condition d'avoir fait valoir son droit dans les délais prescrits par les lois (l. 28 pluviôse an VIII, l. 3 mai 1841, art. 21, et l. 29 décembre 1892, art. 11). Ce droit lui est nommément reconnu par l'art. 11 de la loi du 29 décembre 1892.

5. — Une des conditions de la jouissance du métayer est que les bâtiments dont il se sert soient en bon état. Il a le droit de jouir des bâtiments. Le maître doit les lui délivrer ; il faut de plus qu'il les maintienne en bon état. L'art. 3 de la loi du 18 juillet 1889 dit, à ce sujet, que le bailleur doit faire aux bâtiments de la métairie toutes les réparations nécessaires. En Limousin, il est d'usage, dans la plupart des communes, que le métayer contribue à ces réparations en fournissant une partie de la main-d'œuvre, par exemple en allant chercher avec les bestiaux du

(1) Cette solution, qu'a consacrée la loi de 1889, était déjà adoptée par la généralité des auteurs. Troplong, II, n° 694. — Guillouard, II, n° 621. — Giraudin, p. 130. — *Contrà*, Méplain, n° 169. — Gourdez, p. 111. — Postérieurement à la loi de 1889, voy. Guillouard, II, n° 633, XIII. — Rigaud, p. 197. — Mareschal, p. 83.

domaine les matériaux nécessaires (1). Quant aux réparations locatives ou de menu entretien, la loi de 1889 (art. 3) les met à la charge du métayer, sauf convention ou usage contraire, et à moins qu'elles ne soient occasionnées par la vétusté ou par la force majeure. L'usage du Limousin est partout conforme à la loi et laisse ces menues réparations aux soins du métayer.

S'il y a pour le métayer un droit à jouir des bâtiments de la métairie, il y a aussi pour lui une obligation d'y résider. L'art. 4, dernier alinéa, dit en effet : « (Le métayer) doit « se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans « les héritages qui lui sont confiés,et résider dans ceux qui « sont affectés à l'habitation ». Nous avons déjà examiné, dans la section précédente, la première partie de ce texte, qui se rapporte plutôt à l'administration ; nous avons vu que l'obligation du métayer était plus étroite encore que celle du fermier (C. civ. art. 1767), puisque, ainsi que l'indiquait le rapporteur à la Chambre des députés, elle doit faciliter la surveillance du propriétaire.

Le métayer ayant le droit et étant obligé, d'après la nature du contrat de métayage, de résider dans les bâtiments affectés à l'habitation et de se servir de ceux destinés à l'exploitation, s'en trouvant constitué le gardien, doit être obligé de les rendre. La question a donné lieu à de très vives controverses, lorsque les bâtiments de la métairie avaient été détruits par un incendie. Elle se pose sous cette forme : Quelle est la responsabilité du colon partiaire en matière d'incendie ? Est-il tenu de restituer la valeur des immeubles incendiés ?

L'article 4 de la loi du 18 juillet 1889 dit que le colon partiaire « répond de l'incendie, des dégradations et des « pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il

(1) Nous parlons des réparations. Les constructions sont à la charge du maître. — En cas d'ambiguïté, la clause doit s'entendre dans le sens le plus favorable au colon (C. civ., art. 1162).

« ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation « de la chose en bon père de famille ».

Cet article a eu pour objet de trancher une controverse qui s'était élevée dans la pratique, sous l'empire du Code civil. Les auteurs et la jurisprudence avaient été divisés sur le point de savoir si le colon partiaire était tenu de l'incendie survenu dans la métairie ; la question de l'application de l'art. 1733 C. civ. était le centre de la discussion. Nous allons brièvement exposer cette controverse ; elle nous permettra d'examiner en pleine connaissance de cause la portée de l'art. 4 de la loi de 1889.

Avant la loi de 1889, deux systèmes étaient en présence. D'après les uns, le métayer ne pouvait être déclaré responsable de l'incendie, à moins que sa faute ne fût prouvée par le maître. D'autres au contraire présumaient la faute du métayer et mettaient, en principe, la responsabilité de l'incendie à sa charge.

D'après les partisans du premier système, la responsabilité de l'incendie ne saurait être imposée au métayer, parce que cette responsabilité ne pourrait être à sa charge qu'en vertu de l'art. 1733 C. civ., et que cet article émet une disposition exceptionnelle. Il faudrait, pour que l'article 1733 fût applicable au métayer, que celui-ci fût un locataire ; or, disait-on, cela n'est pas. Le colon partiaire est un associé, et il faudra prouver une faute de sa part, pour que sa responsabilité se trouve engagée, aux termes de l'art. 1382 C. civ. ; seul cet article peut lui être appliqué, puisqu'il n'est pas locataire. Un jugement du tribunal de Limoges du 12 mars 1838 disait à ce propos : « Considé- « rant que la seule circonstance qui paraisse de nature à « faire peser sur le colon une plus grande responsabilité « pour le cas d'incendie, c'est qu'en général il habite les « bâtiments qui peuvent être frappés du sinistre ; mais « que la loi n'a attaché aucune responsabilité formelle au « fait de l'habitation, si ce n'est au cas où il y a location

« de bâtiments. Or, dans le colonage, il n'y a point loca-
« tion des bâtiments (1). »

Cette opinion se rattachait, on le voit, à la théorie qui assimile le colonage partiaire au contrat de société. Même à supposer cette assimilation fondée, la conséquence que l'on en déduisait en matière d'incendie n'était pas exacte. En effet, l'art. 1733 n'est pas une exception au droit commun; bien au contraire, il n'en est qu'une application. D'après l'art. 1302 C. civ., tout débiteur d'un corps certain est responsable de la perte de la chose due, à moins qu'il ne prouve que cette perte ne lui est pas imputable. Donc, lorsque le maître aura fait la preuve qu'un contrat de métayage existait entre lui et le colon, ce sera au colon à démontrer qu'il s'est libéré par la remise des bâtiments; s'il ne peut le faire parce que les bâtiments ont été incendiés, que, du moins, il prouve qu'il est exempt de toute faute (art. 1315, 1302, 1245 C. civ.). L'art 1733 est une application spéciale de ces principes généraux. Et, pour ceux qui ne voyaient pas dans le métayage un louage, il n'était pas nécessaire de viser cet article pour imposer au métayer la responsabilité de l'incendie (2). En tout cas, dans l'opinion qui faisait du métayage un louage, le colon était responsable de l'incendie en vertu de l'art. 1733 (3).

En résumé, de toutes façons, quelle que fût l'opinion adoptée sur la nature du contrat de métayage, la respon-

(1) Trib. civ. Limoges, 12 mars 1838; *J. Pal.*, 1839, II, 278. — Dans le même sens, deux arrêts de Limoges : 21 février 1839; *J. Pal.*, 1839, II, 277; et 6 juillet 1840; *J. Pal.*, 1841, I, 684. — Méplain, nos 163 à 167; il admet cependant (n° 168) que le métayer est responsable de l'incendie des bâtiments qu'il habite.

(2) Rérolle, p. 380. — Gourdez, p. 113. — Sayet, p. 197. — Cpr. Cass. 13 novembre 1878; *J. Pal.*, 1879,54.

(3) Guillouard, *Louage*, II, n° 625. — Aubry et Rau, IV, § 371, texte et n. 18. — Laurent, XXV, n° 479. — Merger, *Du risque locatif et du risque de voisinage* (Revue pratique, X, 1860, p. 150). — Marcadé, *Revue critique de législation et de jurisprudence*, II, 1852, p. 342. — Etcheverry, p. 219. — Talamon, p. 181. — Stouff, p. 78. — Dela-

sabilité de l'incendie devait incomber au colon partiaire. Les auteurs et la jurisprudence s'étaient généralement fixés en ce sens au moment de la loi de 1889.

Nous avons dit que l'art. 4 de cette loi contenait sur ce sujet une disposition formelle. Elle y a été introduite dans la pensée de créer une exception à l'art. 1733. C'est, en effet, ce qui ressort de la lecture des travaux préparatoires. Le rapporteur au Sénat, M. Clément, disait :

« L'attention de la commission a été attirée surtout par « la divergence des décisions des tribunaux sur la responsa- « bilité des colons en cas d'incendie : les uns lui appliquent « purement et simplement l'art. 1733 du Code civil, qui « déclare le locataire responsable de l'incendie dans les « termes les plus rigoureux ; les autres se refusent, au con- « traire, à le soumettre aux dispositions de cet article. « C'est à cette dernière jurisprudence que la commission « s'est ralliée.

« Il faut reconnaître, en effet, que l'art. 1733 *limite* « *d'une manière exceptionnelle* la justification du loca- « taire... La situation du colon n'est pas la même que « celle du locataire. Il occupe les lieux dans un intérêt « qui lui est commun avec le propriétaire... D'un autre « côté, le propriétaire ne se dépouille pas entièrement de « la jouissance, il conserve un droit de surveillance et « même de direction générale.

« On ne doit donc pas imposer au colon la responsabi- « lité *exceptionnellement* rigoureuse encourue par le loca- « taire. Il faut revenir, en ce qui le concerne, *aux prin-* « *cipes du droit commun*, en lui laissant, en cas d'incendie, « tous les moyens de preuve de nature à dégager sa res- « ponsabilité... (1). »

planche, p. 197. — Nîmes, 14 août 1850; *J. Pal.*, 1852, 1, 19; D. 51.2.144. — Pau, 27 avril 1880; D. 86.2.1. — Pau, 5 avril 1884; D. 86.2.1; *J. Pal.*, 84.1.920. — Trib. civ. Chambéry, 23 avril 1884; D. 86.2.1. — Riom, 19 novembre 1884; D. 86.2.1; *J. Pal.*, 85.1.697.

(1) *Rapport* de M. Clément au Sénat. *J. Officiel*, 2 juin 1880, Sénat, annexes, p. 5960, col. 2.

Le Sénat repoussa un amendement de M. de Gavardie, qui proposait de rédiger ainsi l'art. 4 : « Le colon par-« tiaire répond de l'incendie dans les termes de l'article 1733 « du Code civil (1) ».

A la Chambre des députés, M. Million développa dans son rapport (2) des propositions analogues à celles émises au Sénat par M. Clément. Et ce fut le texte de la commission qui passa dans la rédaction de l'art. 4 de la loi de 1889.

Il résulte de ces explications que la pensée des auteurs de la loi de 1889 a été d'écarter de la législation du contrat de métayage l'art. 1733, parce que cet article serait trop rigoureux dans les moyens de justification qu'il permet au locataire d'employer pour dégager sa responsabilité. C'est pour cette raison que la loi de 1889 ne comprend pas l'art. 1733 dans les articles du titre du louage qu'elle déclare applicables au métayage. L'art. 4 est ainsi rédigé : « Il répond de l'incendie... à moins qu'il ne prouve « qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose « *en bon père de famille* ».

Cette rédaction a été le résultat de la confusion et des erreurs commises par les rapporteurs de la loi de 1889 à la Chambre et au Sénat.

Que faut-il entendre par ces mots, que le métayer devra prouver avoir « veillé à la garde et à la conservation de la chose en *bon père de famille* » ? Suffira-t-il que le métayer prouve qu'il prenait les précautions nécessaires pour éviter l'incendie ? Nous croyons qu'une assertion aussi vague ne serait pas une preuve concluante et suffisante à décharger le métayer. C'est aux tribunaux d'apprécier si le métayer doit être exonéré de toute responsabilité. Un arrêt récent de la cour de Toulouse décide qu'il faut que le métayer offre de prouver des faits suffisamment précis

(1) Sénat, séance du 14 juin 1880. *J. Officiel*, 15 juin 1880, p. 6490.
(2) *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 761, col. 2.

pour servir de base à l'appréciation des tribunaux et pour leur permettre d'arriver à la conclusion, que le colon a, ou non, satisfait à cette obligation de veiller à la garde et à la conservation de la chose *en bon père de famille* (1). En d'autres termes, on ne prouve pas directement cette affirmation générale que l'on s'est conduit *en bon père de famille* ; mais on démontre la vérité d'un certain nombre de faits précis, de l'ensemble desquels le juge tire cette appréciation que le plaideur s'est conduit *en bon père de famille*. Remarquons d'ailleurs que cet art. 4 de la loi de 1889 n'est qu'une application du droit commun. En effet, d'après le droit commun, le débiteur d'un corps certain est libéré par la remise du corps certain ou par la perte provenant d'un cas fortuit ; mais c'est à lui de prouver sa libération (C. civ. art. 1302 et 1315).

Les rapporteurs au Sénat et à la Chambre des députés avaient dit, l'un : « Le colon doit justifier qu'il n'a pas « commis de faute (2) » ; — et l'autre : « Il doit restituer « la chose dans l'état où il l'a prise, ou, à défaut, faire la « preuve de sa libération (art. 1315-1302). Mais ses « moyens de justification ne sont plus limités comme « dans le cas du fermier (3). »

Cette dernière phrase du rapporteur à la Chambre des

(1) Toulouse, 20 mars 1894; *J. Pal.*, 95.2.44; D. 95.2.318. — *Sic* Trib. civ. Dax, 24 mars 1892; *Lois nouvelles*, 93.2.33. — Huré, p. 231. Voy. Trib. civ. Bourges, 18 juillet 1895; *la Loi*, 29 juillet 1895. Dans l'espèce, l'incendie avait été allumé par des vagabonds que le métayer, après leur avoir préalablement demandé s'ils avaient sur eux des allumettes, avait autorisés, sur leur réponse négative, à passer la nuit dans une grange. Le tribunal a déchargé le métayer de la responsabilité de l'incendie, disant qu'il n'avait pas commis de faute en ne fouillant pas les vagabonds, et que, en se bornant à les interroger, il n'avait point manqué « de la diligence qu'un homme « attentif et soigneux apporte communément à l'administration de « ses affaires. »

(2) M. Clément. Sénat, séance du 14 juin 1880, *J. Officiel*, 15 juin 1880, p. 6490, col. 1.

(3) *Rapport* de M. Million. *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 761, col. 2.

députés ne nous paraît pas exacte. Le fermier, ou, d'une façon plus générale, le locataire ne peut-il éviter la responsabilité de l'incendie qu'en prouvant l'un des faits prévus par l'art. 1733 ? On l'a soutenu. Mais cette opinion a été rejetée, et avec raison, croyons-nous, par la jurisprudence. En effet, du moment que l'on reconnaît que l'art. 1733 est, non pas une disposition exceptionnelle, mais bien une application du droit commun, il faut aller jusqu'au bout, et admettre qu'il est simplement énonciatif, ayant prévu seulement les faits les plus habituels ; là, comme en bien des circonstances, *lex statuit de eo quod plerumque fit* (1).

Les rapporteurs de la loi de 1889 commettaient donc une erreur, en disant que la législation était particulièrement rigoureuse pour le locataire. C'est, purement et simplement, le droit commun auquel il est soumis : le locataire est présumé en faute ; c'est à lui de démontrer qu'il n'a pas causé par sa faute l'incendie, et que, par conséquent, il n'en est pas responsable. — La situation est la même pour le colon partiaire ; il est débiteur d'un corps certain ; il doit rendre les bâtiments ; s'il ne peut le faire, parce qu'ils ont été détruits par un incendie, il est présumé en faute ; à lui de faire tomber cette présomption, à l'aide de tous les faits pouvant servir à sa décharge (2). Et nous concluons de cette assimilation entre les deux situations du locataire ou du fermier et du colon partiaire, que le législateur de 1889, qui déjà renvoyait à plusieurs articles du titre du louage, aurait dû simplemement déclarer l'art. 1733

(1) Voy. notamment Toulouse, 19 févr. 1885 ; D. 85.2.137.

(2) Il y aura là beaucoup de questions de fait à soumettre à l'examen du juge. Le maître pourrait, par exemple, être déclaré responsable de l'incendie causé par une machine à battre, s'il avait donné des ordres pour son installation dans des conditions dangereuses. — Bouissou et Turlin, nos 203 et 296. — Valence, 13 février et 13 août 1888 ; *Gaz. Pal.*, 88, II, 310 ; ce jugement va même jusqu'à dire que la responsabilité du maître serait engagée, s'il participait aux dépenses du battage : ce que nous ne saurions admettre

applicable au métayage, comme cela avait été proposé au Sénat par M. de Gavardie (1).

Nous ne pouvons quitter cette matière de la responsabilité du métayer en cas d'incendie sans examiner deux questions importantes qui s'y rattachent : la première, celle de savoir quelle est la responsabilité du colon lorsque le propriétaire occupait une partie des bâtiments d'exploitation ; — la seconde, celle de savoir si le propriétaire qui a affermé son domaine a une action directe contre le métayer de son fermier, en cas d'incendie des bâtiments

1°) En ce qui concerne la première question, celle de savoir quelle est la responsabilité du métayer en cas d'incendie, lorsqu'il y avait co-occupation des bâtiments par le propriétaire, l'art. 4, l. 1889, ne peut être entendu en ce sens, que le métayer sera responsable de tous les bâtiments. Nous avons dit que sa situation était semblable à celle faite au locataire par l'art. 1733 ; mais cela, parce que ces deux articles sont une application du droit commun. Traiterons-nous le propriétaire et le métayer occupant les mêmes bâtiments comme des co-locataires ? C'est ce que fait la jurisprudence pour le propriétaire et le locataire ; elle leur applique l'art. 1734. On sait que, d'après cet article 1734, lorsqu'il y a plusieurs locataires, chacun est tenu de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'il occupe, à moins qu'il ne prouve que l'incendie n'a pu prendre chez lui, auquel cas il n'est pas tenu, — ou bien que l'incendie a commencé chez l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu. — Nous ne croyons pas qu'il faille appliquer à notre matière l'art. 1734. Il faut s'en référer au droit commun, dont l'art. 1734 s'écarte, comme nous allons le voir.

Que doit rendre le métayer ? De quel corps certain est-il débiteur ? De la partie des bâtiments qu'il occupe. Pour cette partie, il est présumé en faute ; à lui d'écarter cette

(1) Bouissou et Turlin, nos 284 à 290.

présomption, s'il veut se décharger de la responsabilité qu'il a encourue. Et alors deux hypothèses peuvent se présenter :

Ou bien le métayer prouve qu'il est exempt de toute faute, c'est-à dire il prouve v. g. que le feu a été allumé par la foudre, ou bien que l'incendie a commencé dans la partie des bâtiments occupée par le propriétaire, et alors il sera déchargé de toute responsabilité, pourvu qu'il ait fait ses efforts pour préserver de l'incendie la partie des bâtiments qu'il occupe ; car il doit y veiller en bon père de famille, et il ne satisferait pas à cette obligation s'il n'usait d'aucun des moyens qu'il peut avoir à sa disposition pour empêcher la communication de l'incendie.

Ou bien le métayer ne peut faire cette preuve, il ne peut écarter par des preuves précises cette présomption de faute qui pèse sur lui, par exemple en démontrant que le feu n'a pu prendre chez lui, ou bien qu'il a commencé dans la partie des bâtiments occupés par le propriétaire, et alors il doit rendre la valeur de la partie des bâtiments qu'il occupait. Pour le reste, il n'y a pas d'obligation contractuelle en vertu de laquelle il serait tenu. Il ne peut être question que de la responsabilité quasi-délictuelle. Ce serait alors au propriétaire à démontrer, conformément à l'art 1382 C. civ., la faute du métayer.

Que faut-il entendre par co-occupation ? Souvent un propriétaire se réserve dans les bâtiments de la métairie une pièce, parfois une chambre, plus souvent un grenier pour mettre son grain. Cela suffit, à notre avis, pour qu'il y ait co-occupation. Le métayer n'a plus la jouissance exclusive des bâtiments ; le propriétaire peut entrer librement dans un appartement dont il a la clef, y introduire des ouvriers. Dès lors, la situation du métayer n'est plus la même que s'il était seul à se servir des bâtiments ; sa responsabilité est modifiée (1).

(1) Lorsque, au moment de l'incendie, il y avait co-occupation du métayer entrant et du métayer sortant, il faudrait appliquer

2°) Supposons qu'un contrat de fermage et un contrat de métayage soient superposés. Un propriétaire a affermé son domaine ; le fermier l'exploite par un métayer ; les bâtiments sont incendiés. Le métayer, dans ses rapports avec le fermier, est tenu de l'incendie ; le fermier en est responsable à son tour vis-à-vis du propriétaire. Le propriétaire peut certainement actionner le métayer en responsabilité de l'incendie en employant l'action du fermier, conformément à l'art. 1166 C. civ. Peut-il l'actionner directement, et sans passer par l'intermédiaire du fermier, dont il exercerait les droits ? La question est fort importante, car si le fermier est obéré et le métayer solvable, le propriétaire, agissant en vertu de l'art. 1166, subira le concours des autres créanciers du fermier, tandis que, s'il agit en vertu d'une action directe, il en recueillera seul le profit ; et, d'autre part, le métayer ne pourra invoquer contre le propriétaire agissant directement aucune des exceptions personnelles qu'il pouvait opposer au fermier.

La question peut se présenter sous deux faces.

D'abord il est incontestable, que le propriétaire peut attaquer le métayer de son fermier par les art. 1382 et suiv., en prouvant que ce métayer a commis une faute, et que l'incendie lui est personnellement imputable, à lui ou aux personnes sous ses ordres, ce qui est, pour ce point de droit, la même chose. Le propriétaire met ainsi en jeu la responsabilité quasi délictuelle du métayer ; s'il fait la preuve de la faute de ce dernier, il a droit à la réparation de tout le préjudice causé par l'incendie.

Mais l'exercice de cette action présente pour le propriétaire un gros inconvénient : c'est de mettre à sa charge le fardeau de la preuve. Au contraire, les rôles sont renversés dans les rapports entre le fermier et le métayer ;

l'art. 1734 ; ils sont, en effet, traités comme deux co-locataires, l'art. 13 de la loi de 1889 déclarant l'art. 1777 C. civ. applicable au métayage.

c'est alors au métayer à écarter la présomption de faute qui pèse sur lui, c'est à lui de prouver sa non-responsabilité. Et on peut se demander si le propriétaire peut se substituer au fermier, et mettre en cause directement, comme le ferait celui-ci, la responsabilité contractuelle du métayer. La jurisprudence résout la question affirmativement, quand il s'agit des relations d'un propriétaire avec un sous-locataire.

Les arguments sur lesquels elle appuie sa théorie sont les suivants :

Il résulte de l'art. 1753 C. civ., que le propriétaire a une action directe contre les sous-locataires, pour se faire payer par eux les sommes que lui doit le localaire principal, jusqu'à concurrence du prix des sous-locations. Cette action n'est pas donnée uniquement pour ce cas spécial ; l'art. 1753 n'est que l'application d'une théorie plus générale. En effet, le locataire principal, en sous-louant, s'est fait le représentant tacite du propriétaire ; il y a eu un contrat tacitement conclu entre le propriétaire et les sous-locataires par l'intermédiaire du locataire principal, mandataire du propriétaire. Or le sous-locataire est un preneur, tenu de l'incendie (C. civ. art. 1733). — Que si l'on ne veut pas admettre cette idée d'un contrat liant le propriétaire et le sous locataire, tout au moins doit-on reconnaître qu'il y a à la charge du sous-locataire une obligation de rendre au propriétaire les bâtiments sous-loués ; par le seul fait de l'habitation, il s'est produit un quasi-contrat à la suite duquel le sous-locataire est devenu débiteur d'un corps certain vis-à-vis du propriétaire. N'y a-t-il pas, d'ailleurs, d'une manière générale, une obligation quasi-contractuelle de restitution à la charge de tout détenteur de la chose d'autrui ? Une semblable doctrine est conforme à la tradition ; la loi romaine disait déjà : *plerumque incendia culpa fiunt inhabitantium* (1).

(1) L. 3, § 1 D. *de officio præfecti vigilum*, 1,15, fr. Paul.

Nous nous refusons, en matière de louage, à admettre cette théorie. Tous les arguments produits en sa faveur se heurtent, en définitive, à cette objection capitale, qu'il n'y a pas de lien contractuel entre le propriétaire et le sous-locataire. Le sous-locataire n'est obligé à rendre les bâtiments sous-loués que vis-à-vis du locataire principal ; c'est dans les rapports de ces deux personnes qu'il faut appliquer l'art. 1733. L'art. 1753 est écrit pour une hypothèse spéciale ; rien ne prouve qu'il soit l'application particulière d'une théorie générale. Comment admettre l'idée du mandat tacite ? Le locataire principal représente le propriétaire ; c'est exact ; c'est de lui qu'il tient ses pouvoirs. Mais le mandataire agit dans l'intérêt du mandant ; or le sous-bailleur agit uniquement en vue de son intérêt personnel. Quant au quasi-contrat qui interviendrait entre le propriétaire et le détenteur de sa chose, voudrait-on y voir un quasi-contrat de gestion d'affaires ? Cette interprétation des faits est bien difficile à admettre.

Nous rejetons donc, en matière de louage, l'idée d'une action directe du propriétaire contre le sous-locataire. Nous ne l'admettons pas non plus au profit du propriétaire contre le métayer de son fermier. En notre matière, nous n'avons même plus les arguments de texte qui pouvaient militer pour le louage, et les objections que nous avons formulées contre les soi-disant principes généraux invoqués en faveur de la théorie que nous combattons, se représentent avec la même force quand il s'agit du contrat de métayage.

La jurisprudence n'a pas eu, à notre connaissance, à se prononcer sur cette question en matière de métayage. En matière de louage, elle paraît définitivement fixée. Dans un arrêt du 13 janvier 1892, la Cour de cassation dit notamment : « Attendu que le propriétaire, pour agir contre des « sous-locataires, n'est pas réduit à exercer les droits du « locataire principal ; qu'il puise dans le contrat de bail « et *dans le fait de l'habitation* le droit de les poursuivre di-

« rectement pour faire valoir contre eux la responsabilité « établie par l'art. 1733 C. civ... » Les termes très généraux de cet arrêt permettent de croire que la Cour de cassation appliquerait également cette théorie au cas de superposition d'un contrat de fermage et d'un contrat de métayage (1).

B. — Nous venons d'examiner toutes les questions relatives à l'usage direct de la métairie (*jus utendi*). Nous allons maintenant étudier les règles qui concernent la jouissance du maître et du métayer exercée sous une autre forme, et consistant dans le droit aux fruits (*jus fruendi*).

Le principe qui doit dominer cette partie de notre étude est contenu dans l'art. 2 de la loi du 18 juillet 1889 : « Les « fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a sti- « pulation ou usage contraire ». Cette particularité tient à la nature même du contrat de métayage ; elle en est une des caractéristiques. Ni le bailleur ni le preneur ne perçoivent à leur profit exclusif tous les produits de l'exploitation ; ni l'un ni l'autre ne reçoivent un prix déterminé comme rémunération de leur capital ou de leur travail. C'est là ce qui distingue notre contrat des autres modes d'exploitation, le fermage et le faire-valoir direct. Tous les produits, en règle générale, sont communs entre le bailleur et son métayer, et doivent se partager entre eux. Nous allons entrer dans les détails, et envisager les applications de ce principe successivement en ce qui concerne les fruits de la terre et le produit de la vente des bestiaux.

1. — Toutes les récoltes, tous les fruits de la terre ne se partagent pas. Il en est dont la culture n'a été faite que pour les besoins de l'exploitation ; ils ont leur destination,

(1) Voy. sur cette question : Bouissou et Turlin, n° 295. — Cass., 13 janvier 1892 ; D. 92.1.509 ; *J. Pal.*, 92.1.89 et la note. — Dupuis, note dans D. 90.2.97. — Esmein, note dans *J. Pal.*, 84.1.626 ; d'après lequel l'action directe du propriétaire ne pourrait avoir une portée plus grande que l'action oblique. — Guillouard, *Louage*, I, n^os^ 276 et 339.

ils doivent servir à la nourriture ou à l'engraissement du bétail. Et il ne saurait être question de les répartir entre le propriétaire et le métayer. Tels sont les betteraves, les topinambours. Pour d'autres, comme les pommes de terre, les châtaignes, l'usage le plus fréquent est de les laisser au métayer ; moyennant une redevance fixe et minime (quelques sacs), il puise au tas commun pour l'entretien de sa famille (1) ; mais il lui est interdit d en vendre. S'il y a un excédent, la vente ne peut être faite que sur l'ordre du maître, et le prix en sera partagé.

Certains produits sont exclus du partage. C'est ainsi que les produits de la basse-cour sont laissés au métayer, moyennant la prestation d'une redevance fixe et annuelle (2) ; de même les produits des laitages, moyennant quelques livres de beurre ou quelques fromages. Les légumes que le métayer récolte dans son jardin potager lui sont réservés. — Pour les arbres, les règles suivantes sont observées. Les arbres isolés, les bois taillis et futaies sont réservés au maître. Le métayer ne peut arracher ni étêter aucun arbre. Le maître lui désigne chaque année les arbres qu'il pourra ébrancher pour son chauffage.

Relativement aux produits qui se partagent dans les champs, tels que ceux des arbres fruitiers, le métayer doit prévenir son maître du moment de la cueillette, afin que celui-ci puisse assister au partage.

Les produits qui doivent subir avant le partage une préparation et dont le partage se fait dans la grange, sont les plus importants ; ce sont le froment, le seigle, l'avoine,

(1) Lors de la sortie du colon, deux usages différents sont suivis : ou bien le métayer qui a reçu la totalité de ces récoltes à son entrée devra laisser en totalité celles qu'il aura perçues l'année de sa sortie ; ou bien il recevra un tiers de ces récoltes ; les deux autres tiers représentent la part destinée à la nourriture du bétail et la part du propriétaire, qui, généralement, laisse tout à l'exploitation.

(2) Ordinairement cette redevance est payée en nature, par poulets, chapons, œufs ; parfois, dans la Corrèze, la redevance est remplacée par une prestation en argent.

l'orge, le blé noir, les pois, le chanvre... L'usage exige que le maître soit averti du commencement des opérations de battage. Si les céréales sont battues à la machine, ce qui a lieu dans toutes les exploitations d'une certaine importance, le maître est prévenu du jour de l'arrivée de la machine ; il a alors toute facilité pour surveiller le battage, et le partage se fait sur-le-champ. — Une fois le partage de la récolte opéré, le métayer doit conduire la part du maître dans le grenier de celui-ci ; les charrois nécessaires pour cela ne sont pas compris dans le nombre des charrois que la convention permet au propriétaire d'exiger ; car, d'après les usages du Limousin, même en l'absence d'une stipulation dans la baillette, la part du maître est *portable* et non quérable. Cette règle paraît, du reste, être générale dans toute la France. Elle n'est pas explicitement formulée par la loi de 1889. Il ne faudrait pas y voir une dérogation à l'art. 1247 C. civ., d'après lequel, en l'absence de stipulation, le paiement doit avoir lieu au domicile du débiteur. MM. Bouissou et Turlin (1) répondent avec raison, d'abord, que l'usage peut tenir lieu de convention tacite, en second lieu, que le métayer n'est pas débiteur de la part des récoltes du maître, car celui-ci est non pas créancier, mais propriétaire de sa part ; en réalité, ce dont est tenu le métayer, c'est d'une obligation de faire, mise à sa charge par l'usage, à défaut de convention, et en vertu de laquelle il doit transporter chez le maître la part de récolte de celui-ci. Cependant, comme tout doit être apprécié avec bonne foi et équité, le maître ne pourrait exiger le transport de sa part de récoltes, lorsque sa maison ou son grenier se trouve à une distance trop considérable de la métairie ; mais l'usage ne détermine pas la distance au delà de laquelle le métayer ne peut être tenu de porter les récoltes.

Dans certaines parties de la Creuse notamment à la

(1) Bouissou et Turlin, n° 239.

Souterraine, il existe un autre usage. Après le battage, on laisse en tas le grain battu, sous la garde du métayer. Le métayer y puise pour la semence. Il y prend également la quantité nécessaire pour sa nourriture de l'année. Le surplus est vendu. Sur le prix, le maître prélève une somme égale à la valeur de la quantité de grains prise par le métayer pour sa nourriture. On partage le reste de l'argent. Ce système doit être la source de déplorables abus.

Une règle générale à observer à propos des récoltes, c'est que, si elles périssent par cas fortuit, le maître ne doit pour cela aucune indemnité à son métayer, ni inversement. « Si, dans le cours de la jouissance du colon, la totalité « ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, « dit l'art. 9 de la loi de 1889, il n'a pas d'indemnité à réclamer du bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion corres- « pondante dans la perte commune. » Cette règle est traditionnelle. On se rappelle le texte de Gaius que nous avons déjà cité : *Partiarius colonus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino partitur* (1). Du droit romain, la règle avait passé dans notre ancien droit (2), et la loi de 1889 l'a recueillie dans son acticle 9. Les art. 1769 et 1770 C. civ. édictent au sujet du fermage la disposition opposée. D'après ces articles, le fermier, dont tout ou partie de la récolte a été enlevée par cas fortuit, peut, à certaines conditions prévues par ces articles et l'art. 1771, demander une remise de fermage. Une semblable disposition ne pouvait trouver son application en matière de métayage. Le fermier doit un prix fixé à forfait ; en droit, il en serait tenu même en cas de sinistre, si la loi, pour des raisons d'humanité, ne le relevait de son obligation. Mais le métayer ne paie point un prix. Le maître prend, à titre de propriétaire, sa portion des récoltes ; et de même le

(1) L. 25, § 6, D. *locat.* 19, 2.

(2) Domat, *Les lois civiles*, part. I, liv. I, sect. 5, art. 3. — Pothier, *Louage*, n° 164.

métayer. Le colon partiaire n'est donc pas tenu de payer à son maître la valeur de la part que ce dernier aurait eue dans la récolte, si elle n'avait été enlevée par un cas fortuit ; mais réciproquement il ne peut exiger du bailleur aucune indemnité ; chacun supporte sa perte.

2. — Les bestiaux ne se partagent point en nature ; ils sont vendus, pour le profit en être partagé entre le maître et le métayer.

Nous avons indiqué dans la section précédente les règles à suivre pour la vente et l'achat des bestiaux. L'usage général est que les profits des ventes ne se partagent pas immédiatement. Le maître est le caissier de la communauté. Il encaisse toutes les recettes et fait toutes les avances. Périodiquement il rend un compte au métayer, fait la balance des recettes et des dépenses ; l'excédent se partage. Cette pratique est toute à l'avantage du métayer. D'abord, il est plus avantageux pour le métayer de toucher d'un seul coup une grosse somme que de recevoir le même total par petites portions qu'il dépensera sans s'en apercevoir. D'un autre côté, avec la pratique inverse, lorsque des achats seraient nécessaires, le maître qui se trouverait souvent exposé à en faire l'avance totale, le métayer n'ayant pas d'argent au moment voulu, reculerait le plus possible, parfois au détriment de l'exploitation, l'époque des achats, pour retarder ses déboursés. Enfin le maître, ayant par devers lui les sommes provenant des ventes, consentira toujours à avancer des acomptes à un métayer besoigneux ; mais il le fera avec prudence ; et, d'autre part, l'obligation pour le métayer de s'adresser à autrui, au lieu de puiser directement dans ses réserves, sera pour lui un encouragement à l'économie. Dans la pratique, les bons métayers mettent leur point d'honneur à ne jamais demander d'avances dans le courant de l'année ; et lors du règlement annuel du compte, ils trouvent toujours le moyen de mettre de côté et de placer une partie de la somme qu'ils viennent de toucher.

Toutes les recettes et toutes les dépenses de l'année faites pour le compte commun doivent être portées au compte annuel. Lors du règlement, le maître prélève chaque année la somme que la convention lui attribue avant partage sous le nom d'*impôt colonique* ou de *charges de culture*. Cette somme qui, en Limousin, dépasse rarement 200 fr. pour les plus grands domaines, représente la contre-partie des avantages que reçoit le métayer : logement, chauffage, jardin, etc. ; elle sert aussi à équilibrer les apports du maître et du métayer, suivant la plus ou moins grande facilité de culture du domaine. La loi de 1889 a édicté, au sujet du compte annuel, diverses règles que nous allons étudier. Elles sont contenues dans l'art. 11, ainsi conçu :

« Chacune des parties peut demander le règlement an-
« nuel du compte d'exploitation. — Le juge de paix pro-
« nonce sur les difficultés relatives aux articles du compte,
« lorsque les obligations résultant du contrat ne sont
« pas contestées, sans appel, lorsque l'objet de la contesta-
« tion ne dépasse pas le taux de sa compétence générale
« en dernier ressort, et à charge d'appel à quelque somme
« qu'il puisse s'élever. — Le juge statue sur le vu des
« registres des parties ; il peut même admettre la preuve
« testimoniale, s'il le juge convenable. »

En décidant que chacune des parties pourrait exiger le règlement annuel du compte, le législateur a consacré la pratique de tous les propriétaires soigneux. Le propriétaire inscrit tous les articles de recettes et de dépenses au fur et à mesure des achats et des ventes ; le métayer, de son côté, s'il n'est pas illettré, tient aussi son registre. Mais il est possible que des contestations s'élèvent sur le nombre ou la quotité des valeurs à inscrire ; un article peut, par suite d'un oubli, n'avoir pas été compris dans le compte. Pour ces raisons, il est préférable de faire les règlements à des intervalles assez rapprochés, alors que le souvenir des faits n'est pas encore effacé. Nous n'éprouvons donc pas les craintes des personnes qui voient dans des

règlements annuels la source de contestations multipliées nous croyons que cette pratique ne peut produire que d'heureux résultats. — En second lieu, elle est une condition des améliorations agricoles. Ainsi que le disait le rapporteur à la Chambre des députés, le règlement annuel « a une grande importance aussi bien pour le colon « que pour le bailleur ; il permet à l'un et à l'autre de ju- « ger du résultat de leurs efforts, et fort souvent leur in- « dique les réformes qu'ils ont à opérer dans leurs pratiques « pour arriver à des résultats plus favorables (1). »

Pour faciliter ces règlements, la loi de 1889 a décidé que les contestations seront portées devant le juge de paix, à quelque taux que s'élève le chiffre sur lequel elles roulent. Les règlements annuels de compte se trouvent ainsi soumis à une procédure simple, facile, rapide et peu coûteuse. Le juge de paix statuera sans appel, lorsque l'objet de la contestation ne dépassera pas le taux de sa compétence en dernier ressort; c'est le droit commun, et sa compétence s'étend alors à toute contestation, même à celle qui s'élèverait sur le fond du contrat ; il en sera de même, mais à charge d'appel, lorsque l'objet de la contestation rentrera dans le taux de sa compétence en premier ressort. — Mais où la loi de 1889 a innové, c'est en décidant que le juge de paix sera compétent, à charge d'appel, quel que soit le taux auquel s'élève l'objet de la contestation, à la condition que la contestation ne porte pas sur le fond du contrat. Ainsi il faut que la contestation porte uniquement sur une question de chiffres, qu'elle s'élève à propos d'une obligation née du contrat, et que cette obligation ne soit pas contestée. Le juge de paix sera donc compétent si, par exemple, l'une des parties conteste le prix d'un achat ou d'une vente ; il sera incompétent, au contraire, si le preneur soutient qu'il ne doit pas délivrer au maître la

(1) *Rapport* Million. *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 763, col. 2.

moitié des récoltes, parce qu'il détient la métairie, non pas au titre de métayer, mais au titre de fermier (1). Mais la compétence exceptionnelle du juge de paix, ainsi qu'il résulte des termes mêmes des 1er et 2e alinéas de l'art. 11 de la loi de 1889, n'a lieu que pour le règlement annuel ; il est douteux qu'elle puisse s'exercer lorsque le règlement n'a pas eu lieu depuis plusieurs années ; elle ne s'applique pas, en tout cas, au règlement final des comptes lors de la sortie du métayer.

L'art. 11 se borne à indiquer la compétence générale du juge de paix ; il ne précise pas devant quel juge de paix l'action en règlement de compte doit être portée. Cette question a fait naître des controverses que nous avons déjà examinées (*suprà*, p. 110 et suiv.) ; nous avons dit que, pour nous, le juge de paix compétent était celui de la situation du domaine.

Par quelle prescription seront éteintes les actions nées d'un contrat de métayage ?

L'art. 12 de la loi du 18 juillet 1889 dispose à ce sujet que « toute action résultant du bail à colonat partiaire se « prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon ».

C'est le même délai que celui édicté par l'art. 2277 C. civ. pour les prix de ferme des biens ruraux. Avant la loi de 1889, on admettait que cet article 2277 n'était pas ap-

(1) Sauzet, p. 163. — Mais ce sera au juge de paix de fixer le prix des travaux faits au cours de l'année sur le domaine pour l'intérêt exclusif du maître (ils ont, en effet, ce caractère particulier, qu'ils ont été faits avec les animaux de la métairie, et que, de plus, le colon doit en principe tout son temps aux travaux du domaine qu'il cultive, et ils ne peuvent être payés au colon le prix qu'ils le seraient à un étranger); le prix à fixer pour ces travaux est un des éléments du compte de colonage. Trib. civ. Périgueux, 13 juin 1891 ; *Lois nouvelles*, 93.2.35. — Au contraire, les contestations qui s'élèvent à propos d'accusations réciproques d'inculture, de malfaçons, de privation de jouissance, ou d'autres abus ou infractions à la loi même du contrat de colonage, sont en dehors de la compétence exceptionnelle du juge de paix. Trib. civ. d'Agen, 26 juin 1891 ; *Lois nouvelles*, 92.2.21 ; *Gaz. Pal.* 91, II, 66.

plicable aux baux à colonage, et que les actions résultant de ceux-ci étaient soumises seulement à la prescription trentenaire. La prescription quinquennale organisée par l'art. 12 de la loi de 1889 diffère de la prescription de l'art. 2277 C. civ. par son étendue et par son point de départ.

Son point de départ est fixé à la sortie du colon, tandis que, ordinairement, la prescription commence à courir du jour où est née une action. La raison de cette particularité paraît avoir été la crainte du législateur que le métayer, se trouvant dans une certaine dépendance de son bailleur, ne pût exercer son droit pendant le cours de son contrat. Cette intention, bonne en elle-même, peut conduire, en pratique, à de fâcheux résultats : un métayer qui a quitté un domaine qu'il occupait depuis quarante ans ou plus, pourra mettre en question une difficulté dont l'objet remontera aux premières années de son contrat. Remarquons, d'ailleurs, que la prescription de l'art. 12 de la loi de 1889 s'applique au propriétaire aussi bien qu'au métayer; les termes de cet article sont généraux; la prescription des actions que le maître pourra avoir contre son métayer ne commencera donc à courir que du jour de la sortie de celui-ci.

La prescription organisée par la loi de 1889 diffère encore de celle de l'art. 2277 C. civ. par sa portée. Alors, en effet, que celle de l'art. 2277 n'atteint que le prix de ferme des biens ruraux, celle de la loi de 1889 s'applique à toute action née du contrat de colonage partiaire, par exemple à une action en dommages-intérêts née de l'inobservation d'une des clauses du contrat, aussi bien qu'à l'obligation de rendre compte.

SECTION TROISIÈME

Droit de disposition du propriétaire.

Au point de vue du droit de disposition, il y a lieu de se demander quelle est la situation du métayer quand le

propriétaire vend la métairie, et quelle est la situation du bailleur quand le métayer vend à son insu tout ou partie du cheptel. De là, la division de cette section en deux paragraphes.

§ 1. — *Vente de la métairie.*

L'art. 7 de la loi du 18 juillet 1889 contient la disposition suivante, relativement au droit de vente du propriétaire : « S'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur « pourrait résilier, cette résiliation ne peut avoir lieu qu'à « la charge par l'acquéreur de donner congé suivant « l'usage des lieux. — Dans ce cas... le colon a droit à « une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il « a faites jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en « tirer pendant la durée de son bail ; la résiliation, en cas « de vente, est régie au surplus par les art. 1743, 1749, « 1750 et 1751 du Code civil. »

Il résulte des premiers mots de cet article, que l'acquéreur n'a le droit de résilier le contrat de métayage que si la clause de résiliation en cas de vente a été convenue entre le propriétaire vendeur et son métayer, lors de la conclusion du bail. Tout autre était la pratique dans notre ancienne jurisprudence. Le métayer, pas plus que le locataire ou le fermier, ne pouvait opposer son contrat à l'acquéreur. Certains auteurs décidaient même que l'acheteur avait droit à tous les fruits, car, d une part, la propriété des fruits suit la propriété du fonds, et, d'autre part, le contrat du métayer n'est pas opposable à l'acquéreur (1). Avec

(1) Lapeyrère, *Décisions sommaires du Palais*, lettre F, nos 67, 68 : « les fruits pendants lors du décret interposé sont à l'adjudicataire, « sauf la part du métayer. — Quand le vendeur vend le fonds dont « les fruits sont prêts à recueillir, les fruits appartiendront entière- « rement à l'acheteur, si le vendeur les avoit cultivez de sa main. « Autre chose est si le vendeur cultivoit le fonds par métayer, soit « que l'acheteur l'aye ignoré ou non. » Mais cette opinion était controversée. — Dans la *lex Villæ Magnæ Variani*, que nous a con-

le Code civil, il était évident que le métayer ne pouvait être expulsé par l'acquéreur par suite du seul fait de la vente. Pour ceux qui voyaient dans le métayage un bail à ferme, l'art. 1743 s'y opposait. Ceux qui faisaient du contrat de métayage une société auraient dû décider, s'ils avaient été logiques, que non seulement le métayer ne pouvait être expulsé, mais que, sans son consentement, il ne pouvait avoir de rapports avec l'acquéreur ; car, dans la société *intuitu personæ*, un associé ne peut abdiquer ses droits au profit d'une autre personne, sans le consentement des autres associés (C. civ. art. 1861). En tout cas, il ne pouvait être question de l'expulsion du métayer, car l'acquéreur, ayant cause du vendeur, était obligé de respecter les droits consentis par son auteur (1). Cette situation n'a pas été modifiée par la loi du 18 juillet 1889, dont l'art. 7 se borne à régler les conditions de la résiliation en cas de vente, lorsqu'il avait été convenu entre le bailleur et le métayer que l'acheteur aurait la faculté de résilier.

L'acquéreur, qui a cette faculté de résiliation, doit donner congé suivant l'usage des lieux. Ces termes impliquent que l'acquéreur ne peut expulser le métayer qu'à l'époque habituelle de la sortie des colons dans la contrée. Il doit tenir compte de l'usage des lieux, pour l'époque de la sortie, et pour l'intervalle à observer entre la signification du congé et l'époque de la sortie. — Pour que le bail soit opposable pour toute sa durée à l'acquéreur, il faut qu'il ait acquis date certaine. En Limousin, où le bail est presque toujours verbal, il ne sera opposable que

servée l'inscription d'Henchir-Mettich, on avait résolu la difficulté en décidant que le contrat de colonage partiaire résulterait, non pas d'une convention conclue avec le bailleur, mais de la simple résidence sur ses terres. « Le contrat se forme ou se renouvelle « tacitement par le seul fait de la résidence sur le fonds entre le « propriétaire quel qu'il soit et ses ayants cause d'une part, ceux « qui occupent les villas et leurs héritiers d'autre part. » Cuq, *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine*, p. 42.

(1) Méplain, nos 107 et s.

pour l'année en cours. De toutes façons, l'acquéreur devra prévenir le métayer suivant l'usage des lieux.

Le métayer dont le bail est ainsi résolu inopinément peut se trouver avoir fait des dépenses pour l'amélioration de la chose, dépenses dont il ne devait retirer le bénéfice que dans le cours de son contrat. Aussi a-t-il droit à des indemnités que nous étudierons dans le chapitre suivant, en parlant des règlements de compte qui suivent la dissolution du contrat de métayage. Ces indemnités, à défaut de convention contraire, doivent lui être payées par l'acquéreur.

§ 2. — *Vente du cheptel par le métayer à l'insu du propriétaire.*

Le métayer ayant la possession des animaux du cheptel, il arrive parfois que des animaux sont vendus à l'insu du maître, dont la surveillance a été trompée. Les conséquences d'une vente des bestiaux du domaine, faite par le métayer sans le consentement du maître, doivent être envisagées au point de vue pénal et au point de vue civil. Au point de vue pénal, la question se pose de savoir si cet acte, qui n'est pas un vol, ne constitue pas du moins un abus de confiance. Au point de vue civil, il est intéressant de rechercher quels dommages-intérêts le maître peut réclamer à son métayer, et, de plus, s'il n'a pas un droit de revendication vis-à-vis du tiers acquéreur.

1. — Et d'abord, le métayer qui vend le cheptel à l'insu de son maître, commet-il un abus de confiance?

Au point de vue pénal, on sait qu'un fait, quelque répréhensible qu'il soit, ne peut être réprimé que s'il correspond exactement à une infraction prévue par la loi pénale. Or, d'après l'art. 408 du Code pénal, pour qu'une personne se rende coupable d'un abus de confiance, il faut qu'elle ait « détourné ou dissipé, au préjudice des « propriétaires, possesseurs ou détenteurs, des effets,

« deniers, marchandises,... qui ne lui auraient été remis « qu'à titre de louage, de dépôt, de mandat, de nantisse- « ment, de prêt à usage, ou pour un travail salarié ou « non salarié, à la charge de les rendre ou représenter, « ou d'en faire un usage ou un emploi déterminé. » La question est donc de savoir si le contrat de cheptel rentre dans une des conventions énumérées par l'art. 408 C. pén. ; dans le cas de l'affirmative, le métayer qui vend tout ou partie du cheptel à l'insu de son maître commet un abus de confiance ; et non, dans le cas contraire.

Plusieurs opinions se sont produites sur la nature du contrat de cheptel. Disons tout de suite, cependant, que la jurisprudence n'hésite pas à condamner pour abus de confiance le métayer infidèle.

Une première opinion voit dans le contrat de cheptel un contrat de société.

Une autre, un contrat de louage de services.

D'autres auteurs enfin y voient à la fois un louage et une société : il y a louage au métayer du fonds du cheptel ; il y a société pour le croît, puisqu'on partage les profits et les pertes. Ces auteurs invoquent en leur faveur les travaux préparatoires du Code civil. Au Tribunat, le rapporteur Mouricault disait : « Il se forme entre le bailleur « et le preneur une espèce de société ; aussi quelques « auteurs considèrent-ils ce contrat comme un contrat de « société. Mais il est évident que l'association n'est ici « qu'un contrat secondaire ; que le contrat principal est « un bail, celui par lequel le preneur promet et se fait « payer ses soins ; que le troupeau n'entre point dans la « société ; que le bailleur en reste propriétaire ; qu'enfin « l'association au profit et à la perte n'est qu'un supplé- « ment au prix du bail (1). »

Nous n'admettons aucune de ces opinions.

Si le contrat de cheptel n'est point un contrat de so-

(1) Fenet, XIV, p. 344.

ciété, il n'est pas davantage un contrat de louage ; il n'est pas non plus une juxtaposition de ces deux contrats. Le maître, qui a fourni le cheptel, conserve un droit de direction pour la vente et l'achat des bestiaux (loi de 1889, art. 5) inconciliable avec la qualité de locateur. Lors de la rédaction de la loi de 1889, le rapporteur à la Chambre des députés, M. Million, disait : « La plupart du temps, « le bétail appartient en totalité ou en partie au propriétaire ; il est naturel que le colon ne dispose pas d'une « chose qui ne lui appartient pas exclusivement sans « consulter celui à qui elle appartient. Aussi l'art. 5 « reconnaît-il au bailleur un droit de surveillance des « travaux et de direction générale de l'exploitation, soit « pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente « des bestiaux... Ce droit est déterminé par la convention et, à défaut de convention, par l'usage des « lieux (1). » Et il citait à titre d'exemple les usages de Laval, d'après lesquels le maître choisit les reproducteurs, désigne les animaux à engraisser et à conduire aux foires, etc... Dans un contrat de louage, les choses ne se passeraient point ainsi ; le locataire serait libre de diriger à sa guise son exploitation et l'élevage de son bétail ; c'est ce qui arrive pour le fermier. Pour le cheptel confié au métayer, la vérité est que le cheptel, comme le contrat de métayage lui-même dont il est l'accessoire, constitue un contrat spécial, ayant sa nature propre, et non une variété du louage.

En conclurons-nous que le métayer qui vend le cheptel sans l'autorisation du maître ne commet pas un abus de confiance ? Non. — Et il y a plusieurs points par lesquels le contrat de cheptel confié au colon partiaire peut rentrer dans les termes de l'art. 408 C. pén. D'abord, comme l'avait remarqué Méplain (2), on peut dire que le métayer

(1) *Rapport* Million, *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 761, col. 3.

(2) Méplain, n° 263.

avait reçu les animaux composant le cheptel pour un usage déterminé ; le colon s'est chargé de soigner, nourrir, élever les animaux d'autrui et d'en représenter la valeur à la fin du bail. De plus, le colon partiaire s'oblige, en vertu du contrat de métayage, à ne vendre de bétail qu'avec l'autorisation du maître; c'est le maître qui doit recevoir l'argent, car il est le caissier de la communauté ; l'argent que reçoit le métayer, c'est donc à titre de dépositaire, ou plutôt de mandataire du maître, auquel il doit le verser ; s'il ne le fait pas, il y a de sa part violation d'un contrat de mandat, et, par là, infraction tombant sous le coup de l'art. 408 C. pén. (1).

2. — Au point de vue civil, le maître a certainement une action en dommages-intérêts contre son métayer, qui a transgressé la loi du contrat. On peut se demander s'il n'a pas une action pour faire résoudre la vente passée par son métayer, pour revendiquer entre les mains du tiers acquéreur l'animal vendu à son insu. La question doit être résolue par une distinction. Il est certain qu'il ne pourrait pas le revendiquer en vertu de son droit de propriété, si le tiers acquéreur était de bonne foi, car la chose n'a pas été volée ; le tiers acquéreur lui opposerait avec succès la maxime de l'art. 2279 : en fait de meubles, la possession de bonne foi vaut titre de propriété (2). Il en serait autrement dans le cas de mauvaise foi de l'acquéreur : *fraus omnia corrumpit.*

(1) Agen, 28 décembre 1898 ; *Gaz. Pal.*, 99, I, 175. — Cass. cr., 12 juin 1890, et Bordeaux, 17 avril 1890 ; *J. Pal.* 91. 1. 191. — Bonnasse-Blanchou, *De l'abus de confiance* (thèse Paris, 1897), n° 31.

(2) Méplain, n° 261. — Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Louage*, II, n° 2155. — Aubry et Rau, IV, § 376, texte et n. 7.

CHAPITRE QUATRIÈME

DISSOLUTION DU CONTRAT DE MÉTAYAGE.

Les causes de dissolution du contrat de métayage sont nombreuses. Nous allons successivement les passer en revue. Nous examinerons ensuite les règlements qui doivent être faits, à la suite de la dissolution du contrat, entre le propriétaire et le métayer.

SECTION PREMIÈRE

Causes de dissolution.

Les causes de dissolution du contrat de métayage sont l'arrivée du terme, le mutuel dissentiment, la perte totale ou partielle de la chose objet du contrat, l'inexécution des conditions, la mort du métayer, la consolidation. Il faut y ajouter la résiliation en cas d'aliénation, lorsque cette clause a été prévue par le contrat de métayage.

1. — *Arrivée du terme.* — L'arrivée du terme est la cause normale de dissolution des contrats de métayage. Il faudra distinguer suivant que le contrat a été passé par bail écrit ou par bail non écrit. Les règles des articles 1736 à 1740 C. civ. sont applicables à notre matière (l. du 18 juillet 1889, art. 13). Le bail non écrit est celui qui est fait sans indication de durée. Le bail écrit est celui qui détermine la date de l'expiration du contrat. Dans quelques parties de la Creuse, les baux sont faits pour des périodes biennales de 2, 4, 6, 8 ans. Mais dans tout le reste du Limousin, les

baux de métayage sont faits sans limite de temps ; ils sont alors réputés passés pour un an, et se renouvellent chaque année. Le bail sans écrit peut être rompu chaque année par un congé signifié par l'une des parties à l'autre en observant l'usage des lieux (art. 1736). Il n'est pas nécessaire d'attendre qu'il se soit écoulé autant d'années qu'il y a de soles (1). Le bail écrit cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé (2) sans qu'il soit nécessaire de donner un congé ; si le métayer, n'ayant reçu signification d'aucun congé, reste en possession, il se forme par consentement tacite (la tacite reconduction) un nouveau bail qui est gouverné par les règles des baux sans écrit (C. civ. art. 1736 à 1739) (3).

Le congé doit être signifié à une époque qui varie suivant l'usage des lieux.

Il n'est pas nécessaire de faire donner le congé par acte d'huissier. L'usage admet la validité du congé donné verbalement, par simple lettre, ou par lettre recommandée, sauf les difficultés de la preuve. Pour éviter toute contestation, le plus sûr est de recourir à un acte d'huissier.

2. — *Mutuel dissentiment.* — La volonté peut toujours dénouer les liens qu'elle a formés. Le contrat se dissoudra par le mutuel consentement du bailleur et du métayer.

3. — *Perte totale ou partielle.* — L'art. 8 de la loi du 18 juillet 1889 contient les dispositions suivantes, relatives à la perte totale : « Si, pendant la durée du bail, « les objets qui y sont compris sont détruits en totalité

(1) Trib. civ. Moulins, 6 décembre 1894 ; *Gaz. Pal.*, 95, I, suppl. 9. — Trib. civ. Bazas, 18 juin 1895 ; *la Loi*, 14 janvier 1896. — Desvaux, p. 156.

(2) Dans l'ancien droit, Mallebay de la Mothe (*op. cit.* v° *Métayers*) dit qu'il était admis par l'usage en Limousin que, quelle que fût la durée d'un bail à colonage, les parties pouvaient mutuellement s'en départir la première année, en se prévenant à l'avance, suivant l'usage local. Cet auteur cite en ce sens une sentence de la sénéchaussée de Bellac du 29 novembre 1765.

(3) Trib. civ. d'Apt, 28 décembre 1897 ; *Gaz. Pal.*, 98, I, 659.

« par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». Le contrat s'éteint faute d'objet. Le cas de la destruction totale par cas fortuit sera très rare. Il faut y assimiler l'expropriation pour cause d'utilité publique. La jurisprudence a appliqué cette solution au cas de la destruction complète par le phylloxera des vignobles donnés à bail (1). Le métayer n'a droit à aucune indemnité (2).

En cas de perte partielle, l'art. 8 dispose : « S'ils (les « objets compris au bail) ne sont détruits qu'en partie, le « bailleur peut se refuser à faire les réparations et les « dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. « Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas, suivant les « circonstances, demander la résiliation ». Il faut entendre par perte partielle, non un dommage quelconque, mais une destruction partielle des objets compris au bail, telle que les conditions de l'exploitation, devenue plus difficile et plus onéreuse, en auront été modifiées. Ce sera, par exemple, la perte du cheptel à la suite d'une épizootie, la destruction des bâtiments par un incendie, l'expropriation d'une partie des terres du domaine.

En matière de bail à ferme, le fermier, dans le cas de perte partielle, a le droit de demander ou une diminution du prix ou la résiliation du bail (C. civ., art. 1722). En matière de contrat de colonage partiaire, il ne pouvait être question d'une demande en diminution de prix. Le projet de loi proposé au Sénat en 1880 ne contenait pas de disposition relative à la perte partielle. Un des membres du Sénat, M. Laborde, fit insérer dans la loi, après discussion avec la commission qui ne voulait accorder le droit de résiliation qu'au métayer, une disposition qui donnait ce droit aux deux parties en présence, le maître et le métayer. M. Laborde montra l'intérêt que le propriétaire pouvait

(1) Cass., 11 février 1896 ; D. 96. 1. 239. — Aix, 27 mai 1875 ; *J. Pal.*, 75, 678.

(2) Bouissou et Turlin, nos 405, 406.

avoir à résilier, dans le cas où il ne voulait ou ne pouvait pas consentir les avances que nécessitait la continuation du bail. Il fit observer que l'avantage du colonage partiaire était l'élément association. « Je ne vois pas, disait-il, l'in-« térêt qu'il peut y avoir à priver l'un des deux associés « de ce droit (de demander la résiliation), alors surtout « qu'on a la garantie si complète de l'appréciation des tri-« bunaux. J'y trouve un inconvénient, c'est que le bailleur, « voyant qu'on lui retire ce droit, croira peut-être que le « contrat est fait quelque peu à son encontre, et je crains... « qu'il ne préfère confier ses immeubles à un autre contrat, « par exemple au louage ordinaire (1). » Après ces observations, l'art. 8 de la loi de 1889 reçut sa rédaction définitive.

Il résulte de cet article que, en cas de perte partielle, le contrat n'est pas résilié de plein droit, mais seulement résiliable; la résiliation doit être demandée aux tribunaux, qui la prononceront suivant les circonstances.

L'alinéa final de l'article 8 établit que, lorsque la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera si une indemnité ne doit pas être accordée au métayer à raison des impenses extraordinaires qu'il aurait faites et dont il n'aurait pas encore retiré le profit. Nous examinerons cette question en étudiant les indemnités qui peuvent être dues au métayer lors de la dissolution du contrat. Mais nous ferons observer que le métayer, en cas de perte partielle, n'a pas droit à une indemnité, lorsqu'il a lui-même demandé la résiliation. Il est donc traité différemment, suivant que la résiliation est prononcée à sa requête ou à la demande du propriétaire.

4. — *Inexécution des conditions.* — L'art. 13 de la loi de 1889 déclare applicable au contrat de colonage partiaire l'art. 1741 C. civ., d'après lequel le contrat de louage se

(1) Sénat, séance du 15 juin 1880; *J. Officiel*, 16 juin 1880, p. 6542, col. 3.

résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements. C'est la simple application du principe posé dans l'art. 1184, aux termes duquel « la « condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les « contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des « deux parties ne satisfera point à son engagement ». Les art. 1763, 1764 et 1766 C. civ. sont des conséquences de ce principe (1).

5. — *Mort du métayer.* — L'art. 6 de la loi du 18 juillet 1889 s'exprime ainsi : « La mort du bailleur de la métai- « rie ne résout pas le bail à colonat. — Ce bail est résolu « par la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse « à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expira- « tion des baux annuels. »

Cet article a mis fin à une controverse qui s'était élevée sur le point de savoir si la mort du maître ou du métayer devait mettre fin au contrat de colonage partiaire. Les partisans de l'assimilation du métayage au louage décidaient que ni la mort du métayer, ni celle du maître ne devaient entraîner la résolution du contrat, conformément à la règle du louage (C. civ. art. 1742) (2). Ceux qui y voyaient un contrat de société auraient dû adopter l'opinion inverse (C. civ. art. 1865, 3°) (3) ; cependant Méplain et Troplong ne résolvaient le contrat qu'au cas de la mort du métayer, mais non dans le cas de la mort du propriétaire (4). D'autres voyaient dans le métayage un contrat mixte, louage au regard du maître, société pour la personne du métayer ; ils en tiraient cette déduction, que le

(1) Bordeaux, 28 juin 1854 ; D. 54. 2. 272.

(2) Laurent, XXV, n° 483. — Demante et Colmet de Santerre, VII, n° 213 *bis*, II. — Guillouard, II, n° 632. — Aubry et Rau, IV, § 371 et n. 20. — Marcadé, VI, art. 1764, n° 2. — Talamon, p. 205. — Delaplanche, p. 239. — Etcheverry, p. 230. — Paris, 21 juin 1856 ; *J. Pal.*, 56, II, 131.

(3) Sayet, p. 128.

(4) Méplain, n° 314, p. 332. — Troplong, *Louage*, II, n°s 646 et 647. — *Sic* Gourdez, p. 138.

contrat de métayage se résolvait seulement par la mort du métayer (1).

Cette solution a été consacrée par la loi de 1889. Elle doit être approuvée. En ce qui concerne le métayer, il a contracté une obligation de faire, qui n'est pas cessible (C. civ. art. 1763) et qui ne doit pas être davantage transmissible à ses héritiers. Les considérations de Coquille, qui adoptait en principe l'opinion inverse, ne peuvent plus être acceptées aujourd'hui : « ... Puis que c'est *ad instar* de « location, la mestairie ne finira par la mort du mestayer... « Mais les héritiers du mestayer seroient tenus de conti- « nuer l'exercice de la mestairie... En la société chacun « des associez choisit la foy et l'industrie de son compa- « gnon, laquelle considération est très personnelle... Ce qui « ne doit se dire en la mestairie, pour ce que le labourage « et la nourriture du bestail ne sont choses d'industrie « exquise, et la function en est vulgaire, commune et « aisée » (2). Il n'est pas difficile de montrer qu'un métayer est toujours choisi *intuitu personæ* ; le maître tient compte des aptitudes et des qualités du cultivateur. De plus, il se peut que les héritiers du métayer ne soient pas eux-mêmes cultivateurs ; et alors comment les contraindre, puisqu'ils ne peuvent pas sous-louer, à entreprendre des travaux auxquels ils n'ont pas été préparés (3) ? — En ce qui concerne le bailleur, on pourrait dire

(1) Latreille, *Revue critique*, XXV, 397. — C'était la solution admise par Mallebay de la Mothe dans ses *Questions de droit*, v° *Métayers*.

(2) Guy Coquille, *Questions et réponses sur les coutumes*, quest. 105.

(3) On peut se demander quelle sera sur le contrat l'influence de la mort d'un des preneurs, lorsque le domaine avait été délaissé simultanément à plusieurs métayers, par exemple au mari et à la femme, à un père et à ses fils. Au premier abord il semble que le contrat ne doit pas être résolu, puisqu'il reste un ou plusieurs des preneurs avec lesquels le propriétaire a contracté. MM. Bouissou et Turlin (n° 415) estiment cependant que la résiliation pourra être prononcée suivant les circonstances ; c'est ainsi qu'ils l'admettent

que le métayer choisit lui aussi son maître *intuitu personæ* ; que cela résulte du droit qu'a le bailleur de diriger et de surveiller les travaux ; or le métayer a avantage à être dirigé par telle personne plutôt que par telle autre. Ce raisonnement ne doit pas être accepté. Il est vrai que la considération de la personne a pu influer sur le choix du métayer ; mais le propriétaire conserve toujours le droit de se substituer un régisseur dans son droit de direction générale ; il peut même céder la place à un fermier général. La situation est donc différente pour le propriétaire et pour le métayer. Observons d'ailleurs que la pratique des baux annuels supprimera en grande partie l'inconvénient résultant de la substitution d'une personne à une autre dans la direction de la métairie.

Le contrat de métayage se résout de plein droit par la mort du colon. Il n'est pas nécessaire de donner congé. Seulement les héritiers resteront en jouissance jusqu'à l'époque fixée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels. « La jouissance des héritiers du preneur « ne peut pas cesser brusquement au milieu d'une année « culturale, disait le rapporteur à la Chambre des dépu- « tés ; les comptes auraient été malaisés à établir entre le « bailleur et les héritiers du preneur, car il est impossible de « priver ces derniers du partage des fruits qui doit rému- « nérer le travail déjà effectué sur le domaine, lorsque « la mort arrive. Dans l'intérêt de tous, il faut que les « travaux commencés soient achevés, et le règlement « ne peut avoir lieu qu'à la fin d'une année cultu- « rale (1). »

dans le cas où le mari est décédé, car on peut considérer sa veuve comme incapable de continuer l'exploitation. On peut ajouter que très souvent le propriétaire n'aura fait intervenir la femme au contrat que pour obtenir une garantie de plus, au cas d'insolvabilité du métayer, et nullement en considération des aptitudes agricoles de la femme.

(1) *Rapport* de M. Million. *J. Officiel*, 27 juillet 1888, annexes de la Ch. des députés, p. 762.

6. — *Consolidation.* — Le contrat de métayage prend fin également par la consolidation, c'est-à-dire par la réunion sur la même tête des qualités de propriétaire et de colon, ce qui se produira le plus souvent par suite de succession, le métayer se trouvant l'héritier du propriétaire, ou inversement. Dans cette hypothèse, il ne saurait être question de règlement de compte.

SECTION DEUXIÈME

Règlement de comptes qui suivent la dissolution du contrat de métayage.

Lorsque le contrat de métayage est résolu, il y a lieu, entre le propriétaire et le métayer, à procéder à des règlements de comptes. Ces comptes doivent porter sur le dernier exercice annuel ; ils doivent comprendre le règlement final, et enfin il peut se faire que le métayer ait droit à des indemnités. Nous allons examiner séparément ces trois questions ; sur bien des points, nous aurons déjà eu à nous expliquer, et il ne nous restera qu'à renvoyer aux explications précédemment fournies.

1. — *Compte annuel.* — Les parties doivent naturellement procéder au règlement du dernier exercice, comme cela a dû se produire chaque année. Ce compte des recettes et des dépenses de l'année échue s'établira comme les années ordinaires, et nous n'avons pas à revenir sur les questions qui naissent de ce règlement, les ayant déjà traitées.

2. — *Compte final.* — Indépendamment du compte annuel, il faut régler définitivement la situation entre le propriétaire et le métayer. Le métayer doit rendre au propriétaire toutes les choses qu'il a reçues ou leur valeur. Il doit notamment rendre les terres dans l'état où il les a reçues. Ce sera le moment de faire dresser un état des lieux pour faire constater les dégradations commises par le métayer. Mais l'élément le plus important de ce compte final consiste

dans le règlement de cheptel. Le métayer a reçu un cheptel d'une valeur déterminée ; il doit en rendre un de même valeur ; en cas de déficit, il supportera la moitié de la perte ; en cas d'excédent, il aura droit également à la moitié du bénéfice.

L'estimation se fait par des experts. Ordinairement, ainsi que nous l'avons expliqué, deux experts sont désignés par le colon sortant et par le colon entrant, et procèdent aux opérations d'estimation sous la surveillance du maître. Une fois l'estimation fixée, elle est définitive vis-à-vis des deux métayers, le colon entrant et le colon sortant, comme vis-à-vis du maître. C'est le maître qui règle la différence entre l'estimation actuelle et l'estimation de l'entrée du colon. Nous savons que cette différence se partage par moitié. Lorsqu'elle accuse un excédent dans le cheptel vif, le maître a le droit incontestable de payer au métayer sa part du croît, en lui abandonnant un certain nombre de têtes de bétail pour le prix de leur estimation.

Le compte final comprend d'autres articles que le cheptel. Le métayer doit laisser les fourrages et les pailles dans la métairie (C. civ. art. 1778 ; l. 1889, art. 13), alors même qu'il n'en aurait point reçu lors de son entrée ; mais, dans ce dernier cas, le maître doit payer au métayer sortant la moitié de la valeur à laquelle ils sont estimés. Ce droit du propriétaire est une véritable expropriation dans l'intérêt de l'agriculture. — D'autres produits se partagent lors de sa sortie : tels les pommes de terre, les topinambours, les betteraves. — Quant aux engrais, la règle habituelle est qu'on en doit tenir compte, suivant les conditions d'usage que nous avons déjà indiquées, lorsque le métayer en a supporté sa part d'achat, et que ces engrais n'ont pas encore produit tout leur effet. On répartit alors le prix d'achat entre le nombre d'années utiles, et on rembourse au métayer la moitié de la part afférente aux années à courir.

Lorsque des contestations s'élèveront sur ce règlement

final, quel sera le juge compétent ? A notre avis, il faudra appliquer les règles ordinaires de la compétence, et décider, suivant le taux de l'objet du litige, que l'affaire est du ressort du juge de paix ou du tribunal civil de première instance. On ne saurait appliquer à ce règlement final la compétence exceptionnelle que l'art. 11 de la loi du 18 juillet 1889 attribue au juge de paix lorsque, les obligations qui naissent du contrat n'étant pas contestées, la discussion porte uniquement sur les articles du compte. C'est ce qui résulte de la combinaison des deux premiers alinéas de cet article 11 : « Chacune des parties peut demander le « règlement *annuel* du compte d'exploitation. — Le juge « de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles « *du* compte, lorsque, etc... » Des termes de cet article il ressort évidemment, que la loi n'a voulu y viser que le compte annuel (1). — Les actions tendant à faire trancher les difficultés nées à l'occasion du compte final, comme toutes les actions résultant du bail à colonage partiaire, se prescriront par cinq années ; cette prescription commencera à courir du jour de la sortie du colon (l. 1889, art. 12)

3. — *Indemnités.* — Telles sont les règles générales qui s'appliquent au règlement final entre le propriétaire et le métayer. Mais, dans trois hypothèses indiquées par la loi de 1889, le compte final peut comprendre également une indemnité pour les améliorations et impenses extraordinaires qu'aurait faites le métayer. L'indemnité, égale au profit qu'il eût retiré de ses impenses extraordinaires pendant la durée de son bail, est due au métayer, lorsque la résolution du contrat a lieu à la suite de la mort du métayer, — de la vente du domaine, quand l'acquéreur use d'une clause de résiliation inscrite dans le contrat de métayage, — de la perte partielle, quand la résiliation est prononcée à la requête du bailleur (art 6, 7 et 8).

(1) *Contrà* : Agen, 8 juillet 1891, *Lois nouvelles*, 1892 2. 23. — Trib. civ. Limoges, 1er juillet 1898.

Aux termes de l'art. 7 de la loi de 1889, « le colon « a droit à une indemnité pour les *impenses extraordi-* « *naires* qu'il a faites, jusqu'à concurrence du profit qu'il « aurait pu en tirer pendant la durée du bail ».

Que faut-il entendre par *impenses extraordinaires*? Il faut d'abord en distinguer les impenses que le métayer a faites en qualité de gérant d'affaires du maître, sous l'empire d'une nécessité absolue, comme par exemple les dépenses que le métayer a dû faire pour empêcher un mur ou une charpente de s'effondrer. Le métayer a droit, pour de semblables dépenses, à leur remboursement intégral ; s'il ne les a pas payées, les tiers vis-à-vis desquels il s'est engagé peuvent s'adresser directement au propriétaire, car, à vrai dire, la personnalité du colon gérant d'affaires disparaît, s'efface complètement, pour laisser place à celle du propriétaire. Ainsi les dépenses nécessaires se caractérisent par leur caractère de conservation du fonds. — Doivent être considérées comme impenses extraordinaires, celles qui, suivant la définition qui en a été donnée, « supposent un nouvel état de choses destiné à « accroître la fertilité du fonds, à assurer un aménage- « ment mieux approprié aux besoins de la culture, à « procurer une plus facile exploitation et un meilleur ren- « dement (1) ». On sait que l'on divise habituellement les dépenses en nécessaires, utiles ou voluptuaires. Etant donné cette définition des impenses extraordinaires, nous n'appliquerons jamais l'art. 7 aux dépenses nécessaires, dont le caractère, ainsi que nous venons de le voir, est purement conservatoire. Nous écarterons également, malgré la généralité des termes de l'art. 7, les dépenses voluptuaires, car elles procurent à celui qui les a faites un agrément, et non un profit (2). Resteront donc les dépenses utiles, extraordinaires, qui consistent dans les dépenses

(1) Bouissou et Turlin, n° 485.
(2) Sauzet, p. 160. — *Contrà*, Bouissou et Turlin, n° 487.

inaccoutumées que le métayer a faites pour l'amélioration du domaine, par exemple la construction d'un chemin pour l'exploitation de terres éloignées, le défrichement d'un terrain inculte.

Lorsque les dépenses extraordinaires faites par le métayer auront été ainsi constatées, le métayer ou ses héritiers auront droit, dans nos trois hypothèses, à une indemnité calculée d'après le profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée du bail.

Ce mode de calcul est exceptionnel. D'après les principes du droit commun, en vertu de la règle que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, le métayer aurait dû recevoir une indemnité égale à la plus-value acquise au maître Le moyen d'évaluation de la loi de 1889 est autre et peut aboutir à des solutions injustes. On calculera le profit que le métayer aurait retiré de l'amélioration jusqu'à la fin du bail. Ce profit pouvait durer plusieurs années. Ainsi, soit une amélioration dont le résultat devait se faire ressentir pendant sept années, en procurant un bénéfice annuel de 200 fr. ; si le métayer avait encore un bail de huit ans, il aura droit à une somme égale à la moitié de ce profit pendant les sept années, au total 700 francs. Mais si le métayer n'avait qu'un bail sans écrit, et avait fait cette amélioration, comptant sur la tacite reconduction pour percevoir chaque année son bénéfice, l'indemnité à laquelle il aura droit ne sera cependant que de 100 francs. On peut dire, dans cette hypothèse, que le métayer était dans son tort de ne pas avoir eu la prévoyance de contracter un bail pour plusieurs années. Mais il se peut que le métayer ait eu cette précaution, et que cependant le procédé d'évaluation de la loi de 1889 soit la cause d'un préjudice; ce sera lorsque la résolution du contrat de métayage aura lieu par suite de la mort du métayer ; alors, en effet, le contrat est résolu de plein droit ; la jouissance des héritiers se poursuit seulement jusqu'à l'expiration de l'année en cours; et c'est également pour cette

période de temps que sera calculée l'indemnité. — Les parties éviteront ces résultats choquants, en convenant, lors de la formation du contrat, que le métayer n'aura droit à aucune indemnité pour les améliorations faites sans l'assentiment du propriétaire, ce qui rendra le métayer plus prudent, — ou encore que les améliorations faites par le métayer donneront droit à une indemnité dont l'évaluation sera calculée sur des bases différentes de celles données par la loi de 1889.

En tout cas, le mode d'évaluation de la loi de 1889, par sa nature même, doit être considéré comme exceptionnel. Il ne doit être employé que pour les impenses extraordinaires et dans les trois cas que nous avons indiqués. Dans toutes les autres hypothèses, il faudra revenir au droit commun, et calculer l'indemnité due au colon d'après les principes habituels.

CHAPITRE CINQUIÈME

RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU MÉTAYAGE. — CONCLUSION.

Le métayage a été l'objet d'appréciations diverses de la part des économistes et des sociologues. Les uns ont prôné ses heureux résultats. Les autres n'ont eu que des critiques pour un système de culture arriéré et démodé, disaient-ils. Voyons ces opinions différentes. Leur examen nous montrera les inconvénients et les avantages de ce mode d'exploitation des terres. Il nous permettra, après les avoir pesés et comparés, de nous faire à nous-même une opinion sur ses mérites ou ses défauts, et de voir, en pleine connaissance de cause, s'il faut, suivant qu'il sera un bien ou un mal, considérer, ou non, son existence avec faveur, souhaiter son maintien et son progrès, ou désirer sa disparition.

Tous les écrivains du XVIII[e] siècle ont été sévères pour le métayage.

On connaît la boutade d'Arthur Young, quand le célèbre voyageur arrive à la description des pays du centre de la France. Voici comment il parle du métayage : « Ce « sujet peut être traité promptement, car il n'y a *pas un* « *mot à dire en faveur du système* dont nous nous occu- « pons, pour mille objections qu'on y peut faire. Il n'a « d'excuse que la nécessité : le fermier est si pauvre qu'il « n'a pas les moyens d'acheter du bétail. C'est au pro- « priétaire à s'en charger ; et c'est une lourde charge de « s engager dans les risques de l'exploitation dans la plus « dangereuse des conditions, celle de confier sa fortune « à des gens dont la plupart sont ignorants, beaucoup

« négligents, et quelques-uns tout à fait mal intentionnés..
« Par ce misérable système, le propriétaire ne reçoit
« qu'une rente dérisoire... Quant aux remèdes à apporter
« au métayage, ils consistent à ce que le propriétaire re-
« prenne sa terre jusqu'à ce qu'il l'ait améliorée pour
« l'affermer ensuite, et s'il ne trouve pas de fermier avec
« du bétail, de prêter ce bétail, mais moyennant intérêt (1).»

Turgot, qui, ayant été intendant de la généralité de Limoges, avait vu de près le métayage pratiqué en Limousin, ne le jugeait pas favorablement. « Les propriétaires qui ne font des avances que parce qu'ils ne « peuvent faire autrement, et qui sont eux-mêmes peu « riches, les bornent au strict nécessaire ; aussi n'y a-t il « aucune comparaison entre les avances d'un propriétaire « pour la culture de son domaine dans un pays de petite « culture, et celles que font les fermiers dans les pays de « grande culture. C'est cette épargne forcée sur les avances de la culture qui fait que, dans tous les pays de « petite culture, on ne laboure point avec des chevaux : « ce n'est pas seulement parce que l'achat des chevaux « est plus cher, et parce que l'on n'a pas la ressource, « quand ils deviennent vieux, de les engraisser pour les « revendre à profit ; c'est surtout parce que le bœuf ne « coûte presque rien à nourrir ; c'est parce qu'il se contente de l'herbe qu'il trouve dans les landes, et dans ce « qu'on appelle des pâtureaux.

« Ce métayer, accoutumé à la vie la plus misérable, et « qui n'a ni l'espérance ni même le désir de se procurer « un état meilleur, cultive mal, néglige d'employer les « terres à des productions commerçables et d'une grande « valeur ; il s'occupe par préférence à faire venir celles « dont la culture est moins pénible et qui lui procurent « une nourriture plus abondante, comme le sarrasin et

(1) Arthur Young, *Voyages en France* (éd. 1860, traduction Lesage), II, p. 203, 206.

« surtout la châtaigne, qui ne donne d'autre peine que « de la ramasser (1). »

Turgot a-t-il raison de faire retomber sur le métayage la cause de toutes ces misères ? Il y a, dans ses reproches, des critiques qui visent le mode de culture plutôt que le métayage même. Il était de règle, chez les économistes du XVIIIe siècle, de prôner la grande culture, et de mépriser la petite culture. L'emploi du cheval dans l'agriculture au lieu du bœuf était pour eux le signe de la supériorité (2). De plus, l'absence de capitaux est, pour Turgot, une des causes de l'infériorité des pays soumis au métayage. Mais il n'ajoute pas que, dans ces pays, les capitaux faisaient généralement défaut aux cultivateurs, et qu'aucun n'aurait pu s'élever à la condition des riches fermiers d'autres contrées, lesquels, ayant des capitaux nombreux à leur disposition, peuvent confier à la terre des avances qu'elle leur rendra à plus ou moins longue échéance.— Une cause plus générale de la misère des cultivateurs était l'exagération des impôts. Turgot cite un domaine de l'élection de Tulle, où le revenu du propriétaire était de 686 liv. 19 sous, alors que le roi percevait par l'impôt 734 liv. 13 sous 5 deniers ; ainsi, sur le produit d'un domaine, le propriétaire touchait moins de 43 et demi pour cent, et l'impôt absorbait plus de 56 et demi pour cent du produit total (3). La généralité de Limoges était une des plus chargées d'impôt du royaume. Turgot avait souvent demandé leur diminution. — Une autre cause vint encore augmenter la misère dans le Limousin : ce fut la famine qui,

(1) Turgot, *Avis annuels sur l'imposition de la taille. – Mémoire sur la surcharge d'impositions qu'éprouvait la généralité de Limoges, adressé au Conseil en 1766.* — Œuvres (éd. Guillaumin, 1844), I, p. 545, 546.

(2) Voy. les deux art. de Quesnay, dans la *Grande Encyclopédie*, v[is] *Fermiers* et *Grains*.

(3) Turgot, *Avis annuels sur l'imposition de la taille. — Comparaison du montant des impositions dans l'élection de Tulle, avec le revenu des biens affermés.* — Œuvres, I, p. 552.

plusieurs fois, vint ravager cette province. En 1770 notamment, la disette des grains fut si effroyable que les propriétaires renvoyaient les colons qu'ils craignaient de ne pouvoir nourrir. Turgot prit immédiatement des mesures énergiques, et, par une ordonnance du 28 février 1770 (1), il enjoignit aux propriétaires des domaines de pourvoir à la subsistance de leurs métayers.

En somme, ce n'est pas tant le métayage qui se trouvait attaqué par Turgot, que la misère des pays adonnés à ce système d'exploitation. Mais il ne ressort nullement de ses critiques, que le métayage fût la cause de ces misères.

Adam Smith blâma, lui aussi, le métayage. Il lui reprochait ses mauvais résultats provenant du manque des capitaux. D'après lui, même avec des travailleurs actifs et intelligents, le métayage ne pouvait donner des résultats égaux à ceux du fermage, parce que le métayer n'avait

(1) Cette ordonnance est rapportée en entier dans les Œuvres de Turgot, II, p. 46. — Voici un fait qui montrera combien la misère était profonde à cette époque. Sur un vieux registre de comptes qui nous a été obligeamment communiqué, registre concernant une propriété des environs d'Objat (Corrèze), nous avons relevé pendant treize ans, de 1760 à 1772, les avances qu'un propriétaire avait été obligé de faire à son métayer ; et chaque année, à partir du mois d'avril ou de mai, on trouve des mentions comme celles-ci : « le 12 « avril 1761, j'ay prêté à Sauvaignac mon métayer six livres pour « s'acheter du bled ; — le 10 juillet 1763, j'ay prêté au métayer trois « livres pour s'acheter du pain. » Une année même, en 1764, les avances au métayer « pour s'acheter du bled » commencent dès le 30 janvier. — Un autre registre (arch. hôpital Magnac-Laval, série E, 6) indique que, de 1763 à 1772, les avances à un métayer se sont élevées à 5074 liv. 16 s. Nous pourrions citer bien d'autres exemples analogues, montrant les propriétaires secourables à leurs métayers dans la détresse. — Par contre, on a publié une lettre de la marquise de Mirabeau, qui écrivait en 1780 que le produit total de la vente des bestiaux devrait lui être réservé, au lieu d'être partagé avec les métayers. « Ils sont ce qu'on les fait, dit-elle, et quand on ne « mettra pas cette mauvaise clause dans leur marché, il faudra bien « qu'ils s'en passent. Je consentirai bien à ce qu'ils partagent les « denrées, mais jamais les bestiaux. » (P. Granet, *Madame de Mirabeau*, Bulletin de la Société archéologique et historique du Limousin, XLVI, p. 92.)

jamais d'avances. Mais la cause la plus profonde du mal réside, pour Smith, dans cette obligation de partager avec le propriétaire ; elle entrave toute amélioration, elle empêche le métayer de donner son temps au domaine. « Cependant il ne pouvait pas être de l'intérêt même de « cette dernière espèce de cultivateurs de consacrer à des « améliorations ultérieures aucune partie du petit capital « qu'ils pouvaient épargner sur leur part de produit, parce « que le seigneur (le propriétaire), sans y rien placer « de son côté, aurait également gagné sa moitié dans « ce surcroît de produit. La dîme, qui n'est pourtant « qu'un dixième du produit, est regardée comme un très « grand obstacle à l'amélioration de la culture ; par consé- « quent, un impôt qui s'élevait à la moitié devait y mettre « une barrière absolue. — Ce pouvait bien être l'intérêt « du métayer de faire produire à la terre autant qu'elle « pouvait rendre, avec le capital fourni par le propriétaire ; « mais ce ne pouvait être son intérêt d'y mêler quelque « chose du sien propre... » Le métayer ne prend aucun soin des bestiaux qui lui sont confiés. « Les propriétaires « se plaignent de ce que les métayers saisissent toutes les « occasions d'employer leurs bestiaux de labour à faire « des charrois plutôt qu'à la culture, parce que, dans le « premier cas, tout le profit qu'ils font est pour eux, et que, « dans l'autre, ils le font de moitié avec le propriétaire (1). »

Au XIX^e^ siècle, jusqu'à ces dernières années, il a été de bon ton de continuer ces critiques à l'encontre du métayage. Tout au plus voulait-on bien voir dans le métayage un état transitoire destiné à conduire au mode de culture perfectionné, véritablement supérieur, le fermage. J.-B. Say, notamment, dit du métayage : « Ce genre de « culture appartient à un état peu avancé de l'agriculture, « et il est *le plus défavorable de tous* aux améliorations

(1) Ad. Smith, *Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations*, liv. III, ch. II, I, p. 485.

« des terres ; car celui des deux, du propriétaire ou du « fermier, qui fait l'amélioration à ses frais ne retire que « la moitié du fruit de sa dépense, puisqu'il est obligé « d'en partager le produit (1). »

Cependant, malgré ces critiques des économistes, le métayage s'est maintenu en Limousin ; il a transformé l'agriculture de presque toute cette province ; et personne aujourd'hui ne songe à l'abandonner pour recourir au fermage.

En 1808, la statistique du département de la Haute-Vienne, dressée par les soins de Rougier-Châtenet, indiquait que 34.981 personnes s'adonnaient à la culture dans 6.181 métairies, au lieu de 38.442 personnes que l'on comptait en 1789. La diminution avait pour causes les guerres de la Révolution et de l'Empire et l'émigration des jeunes gens fuyant la conscription, qui avaient arrêté tout progrès de l'agriculture. En 1876, la statistique compte 8.337 domaines cultivés par métayers dans la Haute-Vienne, 6.402 dans la Corrèze, 2.069 dans la Creuse (2). Enfin, en 1898, la Société d'agriculture de la Haute-Vienne évalue de la manière suivante la proportion des différents modes d'exploitation agricole : 60 0/0 métayage direct entre propriétaires et colons ; 20 0/0 métayage exploité par fermiers généraux ; 15 0/0 culture directe ; 5 0/0 fermage direct (3). Ce sont les seuls chiffres que nous ayons pu nous procurer sur le Limousin. Mais des statistiques générales ont été publiées, qui peuvent donner une idée de la situation que le métayage a occupée en France durant ce siècle.

Les économistes du XVIII[e] siècle ont fourni des évaluations différentes. Adam Smith croyait que le colonage partiaire s'appliquait aux 5/6 du territoire français, Arthur Young (4) aux 7/8 ; Turgot (5) fixait la proportion aux 4/7.

(1) J.-B. Say, *Traité d'Economie politique*, liv. II, ch. IX, p. 416.
(2) De Tourdonnet, *Situation du métayage en France*, p. 60.
(3) *Bulletin de la Société d'agriculture de la Haute-Vienne*, XXVI, p. 637.
(4) Arthur Young, *Voyages en France*, II, p. 200.
(5) Turgot, I, p. 544.

Dans notre siècle, d'après Gasparin, en 1827, la moitié des exploitations agricoles de la France est entre les mains des métayers. En 1860, d'après Léonce de Lavergne, ce chiffre se serait abaissé au tiers. En 1862, Bloch estime que sur 1000 agriculteurs il n'y a que 56 métayers. Depuis, le nombre des métayers n'a fait qu'augmenter. Et actuellement, on voit le métayage pénétrer dans des parties de la France où il n'avait jamais été pratiqué. En 1878, la Société des Agriculteurs de France ouvrit une enquête générale sur la situation du métayage en France. D'après cette enquête, il y a en France, sur 3.977.781 exploitations, 2.826.388 qui sont soumises à la régie directe ; 831.931 au fermage ; 319.450 au métayage (1). D'après la statistique nationale d'agriculture publiée en 1887, il y aurait en France 19.380.089 hectares cultivés par les propriétaires, 8.953.118 cultivés par des fermiers, 4.539.322 par des métayers (2). A la suite de l'enquête de 1878, la Société des Agriculteurs de France a émis le vœu de voir ce mode d'exploitation se répandre le plus possible dans toute la France. Et depuis quelques années, nous voyons les économistes prôner le retour au métayage, et ses anciens détracteurs vanter, parfois avec exagération, les heureux effets de ce contrat.

Ce revirement d'opinion est la conséquence de la crise agricole que nous subissons depuis vingt ans. Un fait s'est imposé à l'attention de tous : dans les pays soumis au métayage, la crise agricole est plus facilement supportée que dans les pays de fermage ; le prix de la terre n'a pas diminué comme dans les contrées pratiquant le fermage ; les terres ne sont point abandonnées par les cultivateurs, l'émigration vers les villes est moins accentuée, et les propriétaires à part de fruits sont toujours assurés de toucher un certain revenu, alors que beaucoup de propriétaires qui avaient des fermiers ont été obligés de bais-

(1) De Tourdonnet, *Situation du métayage en France*, p. 62.
(2) Cité par Gauwain, *Législation rurale*, n° 347, p. 470.

ser considérablement leurs fermages, bien heureux encore, quand ils trouvaient un fermier sérieux.

A la vérité, ce mouvement d'idées a des racines plus éloignées, et, dans le Limousin notamment, les propriétaires ruraux avaient toujours conservé ce mode d'exploitation. Des écrivains et des économistes avaient montré ses avantages. Bastiat avait indiqué l'une des utilités du métayage qui, au point de vue du travailleur, lui procure l'assurance d'un travail continu, sans la crainte de chômage. « Le bail à colonie, dit-il (1), a un caractère essen-
« tiel de perpétuité, ou du moins sa durée dépend entière-
« rement de l'activité, de l'esprit d'ordre et de la probité du
« colon partiaire. Pourvu qu'il travaille bien la terre et
« exécute loyalement les conditions de son contrat, il n'y
« a aucune raison pour qu'il soit expulsé, et en aucun cas
« ses charges ne sont aggravées. Il y a donc une place pour
« l'espérance dans le cœur du métayer. Il profitera de
« chacun de ses efforts, chaque goutte de sueur qui tombe
« de son front aura sa récompense, il peut montrer les
« champs avec orgueil et confiance au propriétaire, il
« n'a pas à craindre que le bon état des cultures enflamme
« sa cupidité. — Le métayage a divisé le sol cultivable en
« portions égales à ce qu'une famille peut exploiter. Dans
« les pays de métairies, il n'y a donc pas de journaliers,
« de prolétaires. Quiconque met la main à l'œuvre est in-
« téressé au résultat. Les qualités morales, le perfection-
« nement intellectuel ne sont, pour personne, un bagage
« inutile et peut-être funeste. Exécuter les travaux avec
« plus de sagacité, avec plus de persévérance, ce n'est pas
« améliorer momentanément le sort d'un fermier, et en
« définitive grossir la fortune du maître, c'est améliorer
« sa propre condition et celle de sa famille. — Dans le mé-
« tayage, la distribution de la richesse s'opère évidem-
« ment d'une manière plus équitable. »

(1) Bastiat, *Considérations sur le métayage*. Journal des Economistes, 1re série, XIII (février 1846), p. 235.

Le comte de Gasparin écrivait dans son ouvrage sur le métayage : « Il y a dans le principe du partage des pro-« duits entre le travailleur et le capitaliste une vertu se-« crète qui s'adapte merveilleusement aux faiblesses de la « nature humaine, qui fait taire la jalousie et la cupidité, « et qui semble particulièrement adaptée à la situation « actuelle des peuples. Dans les pays à métairies, on ne voit « pas cette fureur aveugle contre la propriété qui anime « les esprits dans ceux à fermage. Courir ensemble les « mêmes chances, craindre les mêmes fléaux, se réjouir « des mêmes événements, pleurer des mêmes pertes, c'est « établir une confraternité qui ne laisse pas prise aux « mauvaises passions (1). »

Avant lui, Montesquieu avait dit : « Il n'y a qu'une « société de perte et de gain qui puisse réconcilier ceux « qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont des-« tinés à jouir (2). »

Récemment un grand industriel se demandait si le principe du métayage, sorti de sa sphère, ne produirait pas d'heureux résultats, et si son application à l'industrie n'aiderait pas à détendre les rapports entre le capital et le travail (3).

Enfin M. Lecouteux, professeur d'économie rurale à l'Institut agronomique, écrivait, il y a quelques années : « Le métayage est, de nos jours, l'un des meilleurs types « d'organisation rurale, l'un des moyens les plus sérieux « d'améliorer la terre en améliorant la situation de ceux « qui l'exploitent (4). » — M. Clavé prédit l'avenir du colonage : « il deviendra, nous en avons la conviction, le « mode d'exploitation de l'avenir et celui d'une culture

(1) De Gasparin, *Le métayage, Guide des propriétaires des biens soumis au métayage*, p. 3.

(2) Montesquieu, *Esprit des lois*, XIII, 3.

(3) Gibon, directeur des forges de Commentry, *La crise agricole, la pratique du métayage*. — Réforme sociale, 15 février 1885, p. 179.

(4) *Bulletin de la Société des agriculteurs de France*, 1er mars 1879 (cité par Etcheverry, p. 137).

« perfectionnée, parce qu'en réalité, il est le seul équi-
« table en ce qu'il fait la part de tous les intérêts enga-
« gés (1). »

Entre ces détracteurs et ces admirateurs du métayage, où se trouve la vérité ? Doit-on souhaiter de voir se maintenir et prospérer un mode de culture dont nous avons constaté l'antiquité ? Ou ne doit-on pas plutôt désirer le voir disparaître et se transformer en systèmes d'exploitations plus perfectionnés et mieux en rapport avec les mœurs actuelles qu'un métayage peut-être trop patriarcal ? Pour résoudre cette question, reprenons les objections que l'on a faites au métayage. Voyons les inconvénients que l'on a signalés, les réponses que l'on peut y fournir, et mettons en relief les avantages de ce contrat au point de vue économique et au point de vue social.

Les reproches que l'on a adressés au métayage peuvent se résumer sous les quatre chefs suivants :

1. — Le métayage ne ménage pas l'indépendance du cultivateur.

2. — Il astreint le propriétaire à une surveillance difficile.

3. — Il ne procure pas au propriétaire un revenu constant et certain.

4. — Il est un obstacle au perfectionnement de l'agriculture.

Reprenons séparément ces quatre griefs.

1. — Le contrat de métayage, dit-on, ne ménage pas l'indépendance du cultivateur. Le cultivateur est comme un domestique sous les ordres du maître. Il n'agit point à sa volonté. Il faut qu'il exécute les ordres qu'il a reçus. Cette atteinte à sa liberté et à sa dignité doit disparaître. Elle est un reste de traditions dont il faut s'affranchir. L'ancien esclave, par le servage, est arrivé au

(1) Clavé, *La situation agricole de la France*. Revue des Deux-Mondes, 1er février 1880, p. 622.

métayage. Qu'il sorte enfin de ce demi-servage, qu'il gravisse le dernier échelon de la liberté pour s'élever au fermage, qui sauvegardera pleinement son indépendance vis-à-vis du propriétaire.

Pour comparer la condition du métayer avec celle du fermier, il faut prendre ses points de comparaison sur les lieux. Il est bien évident que le fermier de la Beauce qui apporte dans sa ferme un capital de 80.000 ou 100.000 francs comme fonds de roulement a une situation supérieure à celle d'un métayer du Limousin qui n'aura, pour toute fortune, que ses bras (1). Mais que l'on compare la situation du métayer et celle du fermier-cultivateur en Limousin, et la comparaison sera, neuf fois sur dix, à l'avantage du premier. Le métayer a sur le fermier l'avantage de ne pas mettre dans l'exploitation toutes ses avances, souvent bien modeste fruit de ses épargnes, de ne pas avoir à réaliser à terme fixe une partie de son bétail ou de sa récolte pour payer en argent le prix de son loyer (2), d'avoir la faculté de recourir au maître qui lui avancera sans intérêt de l'argent, au lieu d'être obligé d'en emprunter à un taux usuraire, de recevoir de ce maître une direction pour l'usage le plus profitable à retirer de la terre. Il est vrai que c'est là précisément le reproche que l'on fait au métayage de subordonner le travail du cultivateur à la volonté du propriétaire. Nous avons vu, en effet, que, dans les limites du contrat, le maître a voix prépondérante pour la direction de l'exploitation. Mais on peut se demander

(1) M. D. Zolla (*Revue des questions agricoles*, Revue politique et parlementaire, octobre 1898, p. 210) cite une métairie limousine où l'apport du propriétaire est de 50.000 fr. (capital foncier, 40.000 fr. ; — capital d'exploitation, 10.000 fr.) ; celui du métayer est évalué à 500 fr.. Il en résulte donc que le cultivateur-métayer s'est procuré par le métayage les 99 centièmes des capitaux nécessaires à l'exercice de son industrie. M. Zolla aurait pu ajouter que cette situation est générale en Limousin.

(2) La loi du 18 juillet 1898 sur les warrants agricoles pourra remédier dans une certaine mesure à cet inconvénient du fermage.

s'il y a là un mal. Le maître, plus instruit, plus au courant des progrès agricoles, donne au métayer d'utiles conseils. Ce rôle de direction, d'autorité, est prôné par tous les sociologues qui se sont occupés du métayage. L'influence de sa volonté a d'ailleurs des bornes qu'elle ne peut dépasser ; en étudiant les conséquences juridiques du contrat de métayage, nous avons montré le terme du droit de direction du propriétaire Et même, sans vouloir faire un tableau idyllique des relations entre propriétaire et métayer, on peut dire que, bien souvent, le maître n'use pas de son droit jusqu'au bout et se range à l'avis de son métayer. Le propriétaire et le métayer apprennent à se connaître et à s'estimer, et sans abdiquer, ni l'un son autorité, ni l'autre son indépendance, préfèrent trancher par de mutuelles concessions leurs petites difficultés plutôt que de rompre tous rapports et se séparer.

Le métayer s'élève donc au-dessus de la condition d'un domestique. Nous avons montré, dans le cours de cette étude, que ses droits restent intacts vis-à-vis de ceux du maître, que, si le maître et le métayer n'occupent pas, au regard l'un de l'autre, la situation de deux associés dans le sens juridique du mot, il n'y a pas non plus un commettant et un préposé. Socialement, la condition du métayer est bien supérieure à celle du domestique. Le métayer a un foyer ; chef du *ménage des champs*, il commande à toute une petite communauté ; il est le maître de l'exécution des travaux ; il y emploie à sa guise les membres de sa famille. Economiquement, le métayer a l'avantage de ne pas connaître le chômage. Il ne reçoit pas un salaire fixe pour sa journée de travail, sauf à rester inoccupé pendant la morte-saison, comme le journalier. Chaque saison lui fournit son occupation ; la diversité des travaux agricoles lui permet d'y employer tous les membres de sa famille, grands et petits. Certain de trouver de l'ouvrage pour tous, sûr que le pain ne manquera pas, sachant que sa richesse consiste dans ses bras et ceux de ses enfants,

le métayer élève une nombreuse famille ; bien rares ceux qui, par d'égoïstes calculs, limitent le nombre de leurs enfants.

En somme, la condition du métayer, supérieure à celle du domestique, n'est pas inférieure à celle du fermier. Comme l'a si bien écrit M. de Tourdonnet, « le métayer, « qui ne se sent dominé que par les causes naturelles, a les « mêmes espérances que le propriétaire, le même champ « d'activité, les mêmes attaches ;... il est son associé ... « partageant, comme il plaît à Dieu, sa bonne et mauvaise « fortune ;... travaillant lui-même avec l'aide de sa « famille, il est l'instrument direct de la fécondation du « domaine qu'il exploite, lorsque ce domaine est bien « équilibré, et dans sa composition et dans son per- « sonnel (1). »

2. — Le métayage astreint le propriétaire à une surveillance difficile. — Le propriétaire n'a plus la même liberté d'action qu'avec le fermage. Celui dont les terres sont tenues par un fermier n'a qu'à recevoir périodiquement ses fermages ; le plus souvent, il n'aura même pas à se déranger pour les toucher, car ils seront portables. Et ainsi il peut consacrer son temps à des occupations plus utiles. Celui qui exploite ses terres par des métayers est contraint à une surveillance active et de tous les jours ; il est obligé de suivre les foires ; s'il se relâche de son rôle de gardien vigilant au moment des récoltes, il s'expose à voir son métayer venir lui offrir de partager *sa* moitié. Cette surveillance de tous les instants est donc une gêne insupportable ; elle est un obstacle aux professions qui retiennent habituellement loin des champs.

Ce reproche prouve que le métayage n'est pas praticable pour tous les propriétaires. Il en est, les fonctionnaires par exemple, que leur profession peut éloigner de

(1) Comte de Tourdonnet, *Traité pratique du métayage*, avant-propos, p. xii.

leurs propriétés et auxquels la surveillance est totalement impossible. Mais telle n'est pas encore, heureusement, la situation générale, et bien des personnes peuvent, sans nuire à leurs occupations ordinaires, exploiter par métayers. Le métayage, a-t-on dit, est même un remède à cette plaie sociale, qu'on nomme l'absentéisme. Voyons d'abord quel est exactement le rôle du propriétaire.

La situation du propriétaire qui emploie des métayers n'est pas semblable à celle du propriétaire qui fait valoir directement ses terres par des domestiques. Pour ce dernier, la surveillance doit être de tous les instants ; si elle se ralentit, l'ouvrier qui n'est pas intéressé à la production travaillera mollement, et il est difficile de contrôler les malfaçons, qui, le plus souvent, ne se révéleront qu'au bout d'une année ; c'est de lui qu'on dit avec raison qu'il doit être le premier levé, le dernier couché. La surveillance du propriétaire qui confie son domaine à des métayers n'a rien d'aussi absorbant. Nous avons essayé de déterminer les règles qui doivent répartir l'administration du domaine entre le maître et le métayer. La direction du maître est très générale ; il n'a pas à s'ingérer, et même il ne le doit pas, dans l'exécution journalière des travaux (1); à lui

(1) Voici ce qu'écrivait Olivier de Serres dans le *Théâtre d'agriculture et mesnage des champs* (éd. de 1804, I, p. 58) : « Tel sera le « fermier, de mesme le métayer. Homme de bien, loyal, de parole « et de bon compte : sain : aagé de vingt-cinq à soixante ans : marié « avec une sage et bonne mesnagère : industrieux : laborieux : diligent : « espargnan : sobre : non amateur de bonne chère : non yvrongne : « ne babillard : ne plaideur : ne villiotier : n'ayant aucun bien terrien, « ou au soleil : ains des moyens à la bource. Ainsi qualifié et ren- « contré, sera celui qu'il vous faut, avec lequel n'entrerés en pique « à peu d'occasion, mais supporterés doucement ses petites imper- « fections : toutes fois avec un jusques où, gardant votre authorité, « afin de ne l'accoustumer à désobéir et à ne craindre. Compterés « souvent avec lui, de peur de mescompte. Ne laisserés courir sur « lui terme sur terme, ni aucune autre chose, en laquelle il vous « soit tenu, pour petite qu'elle soit : comme par le contraire n'exi- « gerés de lui outre son deu rien qui lui préjudicie. Lui monstrerés « au reste l'amitié que lui portés, louant son industrie, sa diligence,

d'ordonner la marche générale de l'exploitation ; au métayer d'accomplir les travaux quotidiens, à sa guise, et avec les méthodes qui lui conviennent ; l'intérêt qu'il a dans la production est déjà une garantie de leur bonne exécution ; la surveillance du maître ne va pas au delà du droit de s'assurer que les travaux sont bien effectués, que les bestiaux sont convenablement soignés, en un mot, et selon la formule traditionnelle, que son métayer se comporte en toutes choses comme un bon père de famille. S'agit-il de la vente des bestiaux, le maître doit l'ordonner ; il encaisse les prix de vente. La récolte se partage aussitôt qu'elle est battue ; aujourd'hui que, presque partout, le battage se fait à la machine à vapeur, en une journée la récolte est battue et partagée ; la surveillance du maître est bien réduite à ce point de vue, car les fraudes du métayer sont difficiles. Et enfin, quoi qu'on dise, les métayers honnêtes sont encore nombreux ; bien souvent les fripons sont ceux qu'un relâchement excessif de la surveillance a laissés exposés à de trop fortes tentations.

Ainsi la surveillance qu'exige le métayage n'est point par trop absorbante. Elle laisse le temps, pour les actifs,

« et vous réjouissant de son profit, treuvant bon qu'il gaigne honnestement avec vous, pour l'affectionner tousjours mieux à votre service. Ne changerés de fermier ne de métayer, si le treuvés pasable, que le plus rarement que pourrés : et au contraire, n'en souffrirés aucun, qui n'ait la plus-part des qualités susdites. Et quel que soit vostre fermier ou vostre métayer, n'abandonnés tellement vostre terre, qu'en toutes saisons ne la visitiés (le plus souvent estant le meilleur) pour remédier à temps, aux destracs survenans. Principalement, en la récolte des fruicts tenés-vous en de si près, qu'en tiriés vostre raison. Ne souffrant au reste, en vostre domaine, affermé ou non, aucune introduction de nouvelleté qui vous préjudicie, soit de chemins, soit de pasturages, abbruvoirs, couppes de bois, et autres servitudes. Non plus, laisserés perdre aucune partie des authorités, prééminences, franchises, libertés, privilèges, bonnes coustumes, que vous avés sur vos sujets, et sur vos voisins. » Ces lignes sont bonnes à méditer. Sauf la restriction que le métayer ne doit pas avoir de bien au soleil, tout est encore vrai aujourd'hui.

à d'autres travaux ; pour les oisifs, elle est une utile occupation de leurs loisirs. Comme on l'a dit souvent, une *demi-présence* du propriétaire suffit. Et d'ailleurs, toujours le maître a la ressource de se faire aider par un régisseur. De cette sorte, le métayage est conciliable pour le propriétaire avec l'exercice d'une autre profession, et en Limousin où, somme toute, il y a peu d'oisifs, le métayage est pratiqué non seulement par les propriétaires-agriculteurs vivant sur place, mais par les industriels, négociants, médecins, etc., qui viennent chercher aux champs le repos et une diversion à leurs préoccupations habituelles. Si peu assujettissante que soit cette surveillance, suivant le plus ou moins d'intensité qu'y apportera le propriétaire, beaucoup d'esprits y voient, par les relations qui s'établissent entre le propriétaire et le métayer, par l'attachement qui intéresse le propriétaire à la culture, un remède à l'absentéisme.

Le propriétaire qui vit à la campagne, au milieu de ses terres, dépense autour de lui la majeure partie de ses revenus ; ses voisins profitent de ses dépenses ; l'argent reste dans le pays. Celui qui vit constamment à la ville y dépense chaque année l'argent qu'il a reçu de la campagne. Cet afflux de l'argent à la ville, sa raréfaction dans les campagnes, ce drainage au profit des villes est un des maux dont souffrent le plus les campagnes. Et le mal est bien plus grand avec le fermage. Le fermier qui est obligé de vendre ses produits pour en porter le prix à un propriétaire, qu'il ne voit que dans cette occasion, est bien près de se trouver maître chez lui ; le joug du propriétaire lui devient intolérable, et sa situation de fait ne tardera pas à être celle du censitaire au siècle dernier, alors que les redevances dues au seigneur éminent ne correspondaient plus à aucun service rendu, leur souvenir s'en effaçant dans la nuit des temps. — Le besoin de surveiller son exploitation, l'intérêt qu'y prendra le propriétaire, puisque son avantage est aux améliorations, l'empêcheront de déserter

les campagnes ; beaucoup, au lieu d'aller grossir les rangs déjà encombrés des petits fonctionnaires ou des employés salariés, et d'habiter la ville, préféreront revenir aux champs, où l'on peut, à ressources égales, mener une existence plus large et plus facile. Ces idées se font naturellement jour petit à petit dans les pays de métayage ; les écrivains s'efforcent de les propager, et, peu à peu, on enrayera peut-être le fléau actuel de l'émigration vers les villes.

3. — Le métayage ne procure pas au propriétaire un revenu constant et certain. — Un des effets de la surveillance du propriétaire est de procurer à celui-ci un revenu plus élevé qu'avec le fermage ; le temps qu'il a consacré à diriger son exploitation reçoit ainsi sa rémunération ; c'est ce que nous prouverons dans un instant par des chiffres. Cet heureux résultat du métayage a été nié. Le métayage, a-t-on dit, ne procure pas un revenu constant et certain. Le propriétaire recevant son revenu en nature, par une quotité des produits, le voit changer tous les ans, suivant la production et suivant le cours des denrées. Il est ainsi assujetti à deux causes de variations : la quantité des produits en nature qu'il recevra, le prix que leur vente lui procurera. Il est donc impossible au propriétaire dont les biens sont cultivés à moitié, d'établir avec certitude les bases de son budget. Une année, son revenu sera élevé ; il sera nul l'année suivante ; car il dépend, non seulement du travail du cultivateur, mais de toutes les causes extérieures qui influent sur les produits de l'agriculture. Aucune de ces incertitudes avec le fermage. Le propriétaire a une situation aussi indépendante et aussi assurée que celle du rentier qui va toucher ses coupons : il est libre de tout dérangement et de toute préoccupation ; il n'a qu'à recevoir, une ou deux fois par an, le prix de ses fermages, prix fixe pour une période de temps déterminée à l'avance, prix compté en argent.

La récente crise agricole a déjà enlevé beaucoup d'il-

lusions sur les beautés du fermage. Il est vrai que, avec le fermage, le propriétaire vit dans le calme heureux de l'homme dégagé des tracas du terre-à-terre, mais encore faut-il qu'il reçoive ses fermages à l'échéance. Il en a été ainsi pendant de longues années ; il était facile de trouver de bons fermiers, qui payaient exactement ; c'est durant cette période, que l'on ne manquait pas d'accabler de sarcasmes les propriétaires arriérés qui livraient leurs terres à des métayers. Mais les temps ont changé. Les mauvaises années se sont succédé avec persévérance, et les bons fermiers, après avoir dévoré leurs avances, ont payé leurs fermages après l'échéance, puis ne les ont pas payés du tout. Les propriétaires se sont estimés heureux de trouver des fermiers, en diminuant leurs prix de fermes ; bien souvent, dans les pays de fermage, les fermiers ont manqué et les terres sont restées incultes. Le revenu du propriétaire est devenu incertain et inconstant ; il a considérablement diminué ou totalement disparu.

Les propriétaires cultivant à moitié fruits ont eu une situation plus favorable. Accoutumés, par l'inconstance de leurs revenus annuels, à économiser par prévoyance sur les bonnes années en vue des mauvaises, ils ont été moins atteints par la crise agricole. D'abord, leur revenu n'a jamais été nul, puisqu'ils ont toujours reçu la moitié des produits annuels. Ensuite, ils se sont habitués plus que les propriétaires de fermes à prévoir l'avenir, et ont développé chez eux les qualités d'ordre et d'économie nécessaires à tous, mais surtout aux agriculteurs. En sorte que, quand on veut établir le revenu-argent d'un propriétaire qui cultive par des métayers, ce n'est pas une année isolée qu'il faut considérer, mais une suite d'années qui serviront à établir une moyenne. Or, en calculant ainsi le revenu d'un domaine par des moyennes, il a été prouvé que le métayage était le mode de culture qui procurait au propriétaire le revenu le plus élevé, par comparaison non seulement avec

le fermage, mais encore avec le faire-valoir direct (1).

Les premières expériences qui eurent lieu à ce sujet furent celles faites vers 1860 par M. Jules Rieffel, directeur de l'école d'agriculture de Grandjouan. Laissons la parole à M. Baudrillart, qui rapporte les chiffres qui furent obtenus. M. Rieffel, dit-il, a fait « des calculs positifs, « empruntés au centre et à l'ouest de la France ; mais la « manière dont ils sont établis, indépendante en partie « des circonstances régionales, permet de leur attribuer « une portée plus grande Le savant agronome opérait sur « une étendue assez considérable de pays et pour des sols « de toute nature, et il constatait une rente de 25 francs « par hectare avec le fermage, de 30 avec l'exploitation « directe, de 40 avec le métayage ; celle-ci allait jusqu'à « 50 et 60 pour les bonnes terres, et même atteignait « exceptionnellement à 100 francs, chiffre qu'on trouve « consigné dans les rapports sur les primes d'honneur. « Or, si tel était, il y a environ vingt-cinq ans, l'effet d'une « association intelligente et active, dans laquelle met- « taient un apport convenable les deux parties contrac- « tantes, le métayage a montré surtout depuis lors mieux « encore qu'il est compatible avec tous les progrès dans « les diverses branches de la production agricole. Il a tiré « une source de revenus à un degré presque imprévu de « l'élevage et de l'engraissement du bétail. L'enquête « (de la Société des Agriculteurs de France) nous en « donne plus d'une preuve vraiment remarquable. Il « en résulte que ce régime, frappé, disait-on, d'une infé- « riorité irrémédiable, a cessé d'être considéré par d'excel- « lents esprits comme un simple pis-aller. L'opinion qu'il « vaut par lui-même trouve aujourd'hui des partisans « déclarés parmi les intelligences les plus ouvertes à la

(1) Nous ne nous occupons ici que du propriétaire qui fait travailler sa terre par autrui. Le propriétaire qui travaille lui-même sa terre est évidemment celui qui doit retirer le plus gros profit.

« théorie, naguère si partiale en faveur du fermage à « rente fixe (1). »

Dans l'Allier, le président de la Société d'agriculture, M. de Garidel, a établi le rendement qu'il a obtenu avec des domaines exploités par métayers. Les calculs portaient sur six domaines et reposaient sur une moyenne de quatre années. La rente moyenne annuelle à l'hectare ressortait à 67 fr. 04 ; — 78 fr. 27 ; — 79 fr. 26 ; — 85 fr. 80 ; — 87 fr. 85 ; — 97 fr. 18 pour une période s'étendant du 11 novembre 1875 au 11 novembre 1879. Dans les quatre années suivantes, le revenu moyen fut de 72 fr. 33 ; — 80 fr. 67 ; — 80 fr. 10 ; — 93 fr. 04 ; — 96 fr. 21 ; — 96 fr. 01. Le revenu moyen général, qui avait été de 82 fr. 52 par hectare de 1875 à 1879, était donc monté, de 1879 à 1883, à 86 fr. 39, soit une augmentation de 3 fr. 87. M. de Garidel exposait qu'il n'aurait jamais atteint ces chiffres avec le fermage. De 1883 à 1887, son revenu a baissé : 70 fr. 85 ; — 68 fr. 28 ; — 76 fr. 87 ; — 82 fr. 93 ; — 97 fr. 70 ; — 89 fr. 31 ; le revenu moyen a donc été de 80 fr. 90, soit une diminution de 5 fr. 49 par hectare et par année, due à la crise agricole et particulièrement à la baisse des grains. Pendant cette dernière période, la diminution a ainsi été de 6 1/2 p. 100 ; mais avec le fermage, le prix de location des terres a baissé, pendant la même période, de 20 à 25 p. 100 (2).

M. Ratouis de Limay (3) a cité une propriété de l'Indre qui, en sept années, a été successivement soumise aux trois modes de culture : avec le fermage, elle rapportait

(1) Baudrillart, *le Métayage en France et son avenir, d'après une enquête récente.* Revue des Deux-Mondes, 1er octobre 1885, p. 577. — M. Baudrillart a repris la même thèse en faveur du métayage dans le *Dictionnaire d'économie politique* de Say et Chailley, v° *Tenure des terres.*

(2) De Garidel, *le Métayage en Bourbonnais ; ses résultats matériels ; ses conséquences sociales.* Réforme sociale, 1er septembre 1884, p. 219, et 1er janvier 1890, p. 42.

(3) *Le Métayage dans le département de l'Indre,* p. 154.

au propriétaire 2 fr. 30 p. 100 ; avec le faire-valoir direct 4 fr. 97, et avec le métayage 6 fr. 04 p. 100. Dans une autre propriété, le revenu du propriétaire, de 3 p. 100 qu'il était avec le fermage, est monté à 4, 50 p. 100 avec le métayage (1).

En ce qui concerne le Limousin, une enquête faite en 1870 par M. Barral, secrétaire perpétuel de la Société nationale d'agriculture, révélait que, dans plus de 200 domaines exploités par métayers qu'il avait visités, le revenu avait au moins doublé depuis vingt-cinq années.

Tout récemment nous voyions un propriétaire remplacer un fermier par un métayer, et dès la première année, sous l'habile direction qu'il avait imprimée à l'exploitation, la rente à l'hectare s'élevait à 47 francs, alors que son fermier ne lui payait qu'un revenu de 36 fr. 25 à l'hectare. — Enfin un registre que nous avons sous les yeux, et qui contient les comptes de colonage de ces quinze dernières années, montre la rente moyenne annuelle d'un domaine s'élevant progressivement de 1 fr. par hectare pendant la seconde période quinquennale, puis de 2 fr. encore pendant la troisième.

Ainsi tombent peu à peu les objections que des préventions injustifiées formulaient contre le fermage. Préférable au fermage au point de vue social, rapprochant dans un intérêt commun la classe qui possède la terre et celle qui la cultive, rattachant à la campagne propriétaires et paysans, le métayage a encore l'avantage de procurer au propriétaire un revenu, quand on envisage les résultats sur une période de temps assez longue, plus certain et plus élevé.

Les quelques mots que nous avons déjà dits sur la progression de la rente annuelle dans les exploitations cultivées par métayers suffiraient pour montrer que le métayage n'est pas opposé aux progrès de l'agriculture. Un

(1) Ratouis de Limay, *op. cit.*, p. 277.

examen plus détaillé nous en donnera une preuve convaincante.

4. — Le dernier reproche qui a été fait au métayage est d'être un obstacle au perfectionnement de l'agriculture. Le métayer et le maître reculent l'un et l'autre devant des améliorations dont ils n'auront pas le profit exclusif ; ils hésitent à faire, soit l'un, soit l'autre, des avances dont ils devront partager le produit. Supposez, a-t-on dit, une amélioration agricole « qui coûte 1 franc de main-d'œu-« vre et qui rapporte 1 franc 50 de produit brut. L'opération « sera excellente en elle-même. On en trouve rarement de « meilleures dans l'industrie. Le propriétaire ou le fer-« mier qui avancera 10 francs en retirera 15. S'il avance « 1.000 francs, il retirera 1.500 ; s'il avance 10.000 fr., il « retirera 15.000 fr. Pas un fermier n'hésitera devant de « pareils chiffres. Eh bien ! cette amélioration excellente, « le métayer la repoussera absolument, parce que, pour « lui, le résultat se retournera comme ceci :

Dépense.	1
La moitié du produit brut de 1, 50.	0,75
Reste une perte nette de. . .	0,25

« Ce simple calcul renferme tout le secret du mé-« tayage (1). »

Voici déjà un premier obstacle aux améliorations agricoles par le métayage. Un autre inconvénient provient de ce que le métayage favorise le produit brut au détriment du produit net. Le riche fermier se préoccupe surtout du revenu net, production du maximum des denrées les plus rémunératrices avec le minimum de frais. Le métayer, qui ne doit pas au propriétaire une rente en argent, est porté à cultiver les produits les plus variés, quelque coûteux qu'ils soient, afin de vivre sur ses récoltes et d'avoir

(1) Vicomte de Dreuille, *du Métayage et des moyens de le remplacer* (cité par Talamon, p. 243).

le moins possible à acheter. Une pareille pratique est contraire à l'intérêt général, qui envisage le produit net, et non le produit brut.

Examinons la valeur de ces objections. Nous commencerons par la dernière.

Le métayage pousse, dit-on, à la culture patriarcale ; dans l'état actuel de nos mœurs et de notre civilisation, rien n'est plus archaïque. Nous n'osons pas trop nous prononcer sur cette question. Envisagée par rapport à l'agriculteur qui la pratique, la variété des cultures ne présente pas d'énormes inconvénients ; nous serions plutôt enclins à lui trouver des avantages. Elle est une assurance contre la disette ; bien rarement les rigueurs des intempéries auront atteint toutes les récoltes, et rattrapant sur l'une ce qu'il perd sur l'autre, le métayer gardera la certitude d'une abondante subsistance pour lui et sa famille. Jusque vers 1850, la culture patriarcale s'est conservée en Limousin ; les comptes de fin d'année entre le propriétaire et le métayer se soldaient par 40, 50, 100 fr. parfois ; et tous les vieillards affirment aujourd'hui que jamais les paysans n'ont vécu dans semblable aisance : le pain se faisait avec le grain récolté ; les animaux de la basse-cour, un ou deux porcs gras pris dans l'étable variaient l'ordinaire de la table ; les vêtements étaient tissés avec la laine des moutons, la toile venait du chanvre cultivé sur la métairie ; les rares services d'ouvriers étrangers étaient payés avec des denrées du domaine. Somme toute, la vie était large et facile ; le paysan vivait aussi heureux qu'aujourd'hui. Ce que nous disons d'une métairie devrait être répété pour toute une contrée. Actuellement encore, bien que la culture tende à se spécialiser, la variété des productions est une des causes qui ont permis aux pays de métayage, et notamment au Limousin, de traverser avec beaucoup moins de difficulté que les pays à fermage la crise agricole. — Mais même en admettant qu'il y ait là un inconvénient, il faut reconnaître qu'il disparaît de nos

jours ; la culture tend de plus en plus à se spécialiser ; et le métayage est susceptible de conduire aux améliorations agricoles, aussi bien que les autres systèmes d'exploitation.

Le fermage, pratiqué par un fermier riche et intelligent, ayant entre les mains un contrat pour de longues années, permet la réalisation de nombreuses améliorations. Le fermier est pressé d'obtenir un revenu net important, dont la différence avec son prix de ferme constituera son bénéfice ; il a donc tout avantage à faire, dès son entrée, des améliorations. Mais bien peu de baux dépassent neuf années. Et l'expérience a montré que le fermier cesse toute amélioration les trois dernières années qui précèdent la fin de son contrat. Veut-il renouveler son bail, il a intérêt, ces dernières années, à n'avoir que des récoltes moyennes, pour ne pas subir d'augmentation. Est-il dans l'intention de quitter la ferme, à quoi bon faire la dépense d'engrais chimiques, continuer les améliorations commencées, puisqu'il n'en doit pas récolter tous les effets ? Il est inutile de laisser à d'autres le fruit de ces dépenses extraordinaires. Et comme, en général, les baux sont faits pour une période plus courte, il en résulte que le propriétaire reçoit une terre épuisée, appauvrie, parce qu'elle a donné un rendement excessif et qu'on ne lui a pas restitué l'équivalent de ce qu'elle avait fourni.

Le faire-valoir direct paraît bien le moyen le plus pratique pour réaliser des améliorations. Le propriétaire a la direction intégrale de l'exploitation ; il prévoit à longue échéance, il commande les travaux qu'il désire voir exécuter ; il donne à la terre, sans compter, le travail et les engrais, sûr qu'elle lui rendra un jour ses avances. Mais, à côté de ces avantages, que d'inconvénients, combien de difficultés ! Sans parler d'une surveillance incessante, le faire-valoir direct engage à des dépenses considérables ; la main-d'œuvre est à un prix excessif, et, en définitive, comme le montrent des chiffres que nous avons cités, le revenu est

rarement supérieur à celui obtenu par le métayage. — Dans la pratique, les propriétaires ordinairement ne font valoir directement que lorsqu'un domaine nécessite une transformation complète ; dès que la transformation radicale a été opérée par des ouvriers directement employés par eux, ils confient à un métayer le soin de continuer les améliorations progressives.

Le métayage est, en effet, capable d'améliorer les exploitations qui y sont soumises (1). L'état actuel de l'agriculture en Limousin, comparé à sa situation il y a un demi-siècle, est le témoignage que le métayage concourt aussi bien que les autres modes de culture au perfectionnement de l'agriculture. Ces heureux résultats sont dus à la collaboration intelligente et assidue des propriétaires et des métayers. Les propriétaires exercent une direction très marquée sur la marche de l'exploitation ; ils doivent en grande partie aux baux d'un an la possibilité d'exercer leur droit avec fruit. Beaucoup d'auteurs se sont élevés contre la pratique du bail à métayage de courte durée, et surtout contre le bail annuel. Nous ne sommes pas de cet avis. Comme l'a très bien dit un écrivain qui a étudié le métayage uniquement au point de vue de la pratique agricole, « cette clause est fort commode, pour le propriétaire sur- « tout, auquel elle permet de ne pas garder un mauvais

(1) D'après M. Pappafava, aux Etats-Unis les agriculteurs pratiqueraient le colonage partiaire d'après une méthode capable de réaliser toutes les améliorations. « Un système très rationnel, dit- « il, y est employé pour la répartition des produits entre le propriétaire et le colon. Partant de ce principe indiscutable que toute entreprise agricole se compose de trois éléments: le fonds, le capital d'amélioration et d'exécution, les travaux, et décomposant les produits du domaine en parts afférentes à chacun de ces trois éléments, un tiers des produits revient au propriétaire, un tiers au colon pour les travaux et le capital d'exécution ; quant à l'autre tiers, revenant au capital d'amélioration, il est attribué tantôt au propriétaire, tantôt au colon, suivant que les améliorations ont été obtenues aux frais de l'un ou de l'autre, ou de tous deux. » (*Bulletin de la Société de législation comparée*, juin 1885, p. 391.)

« métayer. On n'en abuse pas, du reste, car les métayers « restent d'ordinaire fort longtemps sur le même do- « maine (1). » Les progrès ne peuvent être réalisés que s'il y a entente parfaite entre le propriétaire et le métayer. Pour cela, il faut que le propriétaire ait assez d'autorité pour être obéi. L'action du maître et du métayer combinée peut réaliser tous les progrès. Mais s'ils ne peuvent se mettre d'accord, il vaut mieux qu'ils se séparent tout de suite; et comme la jurisprudence refuse de rompre le contrat de métayage pour mésintelligence entre les deux parties, il est préférable de continuer la pratique des baux annuels, indéfiniment renouvelables par la tacite reconduction (2).

En fait, les propriétaires et les métayers qui ont appris à se connaître se quittent difficilement. Et les bons métayers

(1) C. Lecointre, *Un domaine soumis au métayage*, p. 44. — Dans le même sens, de Garidel, *Réforme sociale*, 1er septembre 1884, p. 217. — X. *Le patronage rural et la famille agricole*. Réforme sociale, 1er novembre 1884, p. 421. — Gaston David, *Réforme sociale*, 1er juillet 1890, p. 42. — Rérolle, *le Métayage dans le Lyonnais*, Réforme sociale, 1er septembre 1890, p. 258. — *Contrà*, de Tourdounet, *Traité pratique du métayage*, p. 26 et suiv. — Voici l'opinion d'un vieil auteur sur cette question : « Les maîtres et métayers sont obligés d'être « perpetuellement ensemble pour partager les fruits ; ainsi il y a « beaucoup d'inconvénients de les obliger d'entretenir le bail, quand « ils ne s'accordent pas et qu'ils sont d'une humeur entièrement « opposée. A l'égard des fermiers à prix d'argent, ils n'ont pas tant de « relations avec les propriétaires ; ainsi la contrariété d'humeur n'a « pas de fréquentes occasions de les porter aux querelles et aux « disputes. » (Claude Henrys, 20e plaidoyer, n° 14. *Œuvres*, éd. 1772, IV, p. 320.)

(2) Somme toute, les contestations judiciaires entre métayers et propriétaires ont toujours été assez rares. La remarque en fut faite, lors de la discussion de la loi de 1889, dans les termes suivants : « Si « vigilante qu'elle ait été, disait un sénateur, M. Laborde, la com- « mission a vainement cherché des documents judiciaires qui puis- « sent la guider dans ses travaux. Qu'est-ce que cela prouve ? C'est « que, semblable à ces peuples pacifiques et fortunés qui n'ont pas « d'histoire, le bail à colonage partiaire n'a pas de jurisprudence. » (Sénat, séance du 14 juin 1880, *J. Officiel*, 15 juin 1880, p. 6488.)

restent indéfiniment sur le même domaine (1). C'est ce qui explique comment les améliorations, même à longue échéance, se réalisent. Et cela nous permet d'écarter la dernière objection que l'on a faite au métayage et à laquelle nous devons répondre. Le métayer, a-t-on dit, ne fait pas d'amélioration, parce que, comme il doit partager avec son maître le produit, le résultat se termine pour lui par une perte ; on cite des chiffres à l'appui. — Nous ne nierons pas l'éloquence des chiffres. Mais les résultats auxquels on arrive sont inexacts, parce que les bases du calcul sont erronées. En réalité, les choses se passent tout différemment. Les propriétaires participent souvent à la dépense de frais normaux, comme ceux de battage ; à plus forte raison paient-ils une partie des dépenses extraordinaires. Jamais ils n'imposent à leurs métayers le fardeau total d'améliorations coûteuses. Ils en supportent toujours une part. Les éléments du calcul sont donc tout différents ; il n'est pas étonnant que les résultats soient autres que ceux que l'on indique, et qu'un métayer, auquel le maître a démontré les avantages d'une amélioration à introduire, qui a confiance dans ses conseils, écoute les raisons qui lui sont données et suive une marche continue dans la voie du progrès. En veut-on un exemple ? Nous l'emprunterons à de récents documents officiels (2). Ils montrent ce que peut faire l'entente d'un propriétaire et d'un métayer. L'exploitation se faisait exactement dans les conditions du contrat de métayage ; le propriétaire, qui n'habitait pas sur ses terres, ne donnait que les directions générales ; le métayer exécutait intelligemment les instructions reçues. Cette pro-

(1) Cette pratique répond au vœu de Columelle (I, 7) : *Felicissimum fundum esse, qui colonos indigenas haberet, et tanquam in paterna possessione natos jam inde a cunabulis longa familiaritate retineret.*

(2) *Rapport* de M. Le Play, sénateur, sur le concours agricole de l'arrondissement de Rochechouart en 1893. — *Rapport* de M. Teisserenc de Bort, sénateur, sur le concours agricole du même arrondissement, en 1897. (*Bulletin de la Société d'agriculture de la Haute-Vienne*, XXVI, p. 117 et 459.)

priété a obtenu une médaille d'or en 1893 et la prime d'honneur en 1897. Des rapports présentés par M. Le Play en 1893 et M. Teisserenc de Bort en 1897 nous extrayons les renseignements suivants :

M. P. devint propriétaire en 1888 de la métairie de Précoing, près Saint-Junien (Haute-Vienne). Le domaine, qui contient 19 hectares, était alors mal tenu. Le cheptel était de 4.723 fr., et le revenu net du propriétaire de 1.040 fr. Le premier règlement de comptes avec le métayer constitua celui-ci débiteur d'une somme de 2.504 fr. 50. Les bâtiments furent remis à neuf, de nouvelles étables construites, une source fut captée et amenée dans le domaine, des drainages considérables effectués. Les nouvelles méthodes agricoles furent résolument appliquées. En 1892, le revenu net du propriétaire est de 2.056 fr. ; le cheptel, composé de 22 bêtes à corne, a une valeur de 10.109 fr. 70, et le métayer, qui, quatre ans auparavant, devait 2.504 fr. 50, a payé cet arriéré, et est à la tête d'un capital de 2.375 fr. Le rapporteur de 1893 concluait : « Si la direction a été remar-
« quable, le colon a le grand mérite de s'être docilement
« laissé conduire, il n'a reculé devant aucun travail d'arra-
« chage de haies, de dérochement, etc. ; il nous donne
« encore le spectacle réconfortant d'une belle famille de
« sept enfants, dont quatre garçons soumis à son autorité
« et ardents au travail. » En 1897, les chiffres sont encore plus éloquents. La valeur du cheptel s'élève à 19.218 fr. ; de sorte que, de 1888 à 1897, le cheptel a acquis une plus-value de 14.495 fr., dont moitié appartient au métayer. Le rapporteur de 1897 terminait ainsi son compte rendu :
« Nous constatons, une fois de plus, que le rapport d'une
« exploitation dépend surtout de l'accord qui existe entre
« le propriétaire et son précieux auxiliaire, le métayer.
« Là où le colon, rompant avec la routine, consent à écou-
« ter les conseils éclairés qui lui sont donnés et ne se
« montre pas réfractaire à l'emploi des méthodes nouvelles,
« nous nous trouvons en présence d'excellents résultats.

« C'est le cas du domaine de Précoing dont le métayer a « suivi si fidèlement la voie qu'on lui a tracée. Après « avoir adressé nos éloges au propriétaire et à M. C. (le « régisseur), il nous semblerait donc injuste d'oublier de « féliciter le colon. »

En définitive, notre conclusion doit donc être pleinement en faveur du métayage. Nous ne voulons pas dire qu'il y ait là une panacée universelle. Mais nous croyons que, indépendamment des avantages sociaux qu'il présente, le métayage, sainement appliqué dans un pays et dans des circonstances déterminés, comme en Limousin, ne donne que d'heureux résultats au point de vue économique. Il est un utile instrument de progrès et de perfectionnement ; loin de le considérer comme un système arriéré et une étape transitoire vers le fermage, il faut l'envisager comme un mode d'exploitation stable et entièrement justifié, capable, malgré son ancienneté, de réaliser les améliorations et de rendre encore de nombreux services. « Il y a ainsi « en agriculture, a dit un auteur (1), de bien vieux instru- « ments, qu'on ne supprime pourtant ni ne remplace par « d'autres, la charrue par exemple. La tradition les con- « serve et les perpétue, le progrès les perfectionne. »

(1) Baudrillart, *op. cit.* Rev. des Deux-Mondes, *loc. cit.*, p. 595

Vu par le Président de la thèse,
ED. P. DUBEUGNON.

Vu :
Le Doyen,
LE COURTOIS.

Vu et permis d'imprimer :
Poitiers, le 13 mai 1899.
Le Recteur,
H. CONS.

BIBLIOGRAPHIE

Archives départementales de la Haute-Vienne, série D, 21 et 107.

Archives de l'hôpital de Magnac-Laval, série B, 12, et série E, 6.

Aubry et Rau. — *Cours de Droit civil français.*

Auroux-des-Pommiers. — *Commentaire de la Coutume du Bourbonnais.* 1 vol. Paris, 1732.

Bastiat. — *Considérations sur le métayage.* Journal des Economistes, 1re série, XIII (février 1846).

Baudrillart. — *Le métayage en France et son avenir, d'après une enquête récente.* Revue des Deux-Mondes, 1er octobre 1885.

Baudry-Lacantinerie et Wahl. — *Traité théorique et pratique du contrat de louage.* 2 vol. Paris, 1898.

Beaudoin. — *Les grands domaines dans l'Empire romain d'après des travaux récents.* — Nouvelle Revue historique de droit français et étranger, 1897 et 1898.

Beaune. — *Droit coutumier français.* — *La condition des personnes.* — *Les contrats,* 2 vol.

Bonnasse-Blanchou. — *De l'abus de confiance.* — Thèse Paris, 1897.

Bouissou et Turlin. — *Traité théorique et pratique du métayage.* Paris, Rousseau, 1897.

Bourdery. — *Quelques baux à colonage en Limousin aux XVIe et XVIIe siècles.* — Le Gay-Lussac, 11e année, 1er semestre.

Bulletin de la Société d'agriculture de la Haute-Vienne, XXVI (1887-98). Limoges, 1899.

Clavé. — *La situation agricole de la France.* — Revue des Deux-Mondes, 1er février 1880.

Clément. — *Rapport au Sénat.* — Journal Officiel, 2 juin 1880, annexes.

Coquille. — *Commentaire de la Coutume du Nivernais.* — *Questions et réponses sur les coutumes.*

Cruvelhier. — *Etude sur le métayage d'après la loi du 18 juillet 1889.* — Paris, Rousseau, 1893.

Cuq. — *Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine, d'après l'inscription d'Henchir-Mettich.* — Paris, Imprimerie nationale, 1897.

Cuq. — *Les institutions juridiques des Romains. L'ancien droit* — 1 vol.

Dalloz. — *Répertoire alphabétique de jurisprudence — Supplément au Répertoire. — Jurisprudence générale.*

Dareste de la Chavanne. — *Histoire des classes agricoles en France* — Paris, Guillaumin, 1858.

Delaplanche. — *Bail à colonat partiaire.* —Thèse Paris, 1889

Demante et Colmet de Santerre. — *Cours analytique de Droit civil.*

Denisart — *Collection de décisions nouvelles*, 1771.

Destouet. — *Du bail à colonat partiaire.* — Thèse Paris, 1885.

Desvaux. — *Le métayage.* — Thèse Paris, 1893.

Domat. — *Les lois civiles dans leur ordre naturel.*

Doniol. — *Histoire des classes rurales en France et de leurs progrès dans l'égalité civile et la propriété.* — Paris, Guillaumin, 1857.

Dupond. — *Des cheptels.* — Thèse Poitiers, 1869.

Duranton. — *Cours de droit français suivant le Code civil.*

Dureau de la Malle. — *Economie politique des Romains.* 2 vol. Paris, 1840

Duvergier. — *Le droit civil français suivant l'ordre du Code.*

Esmein. — *Cours d'histoire du droit français.* — Paris, 1892.

Esmein. — *Mélanges d'histoire du droit et de critique.* — Paris, 1886.

Etcheverry. — *Du colonage partiaire.* — Thèse Paris, 1880.

Fenet. — *Travaux préparatoires du Code civil.*

Fustel de Coulanges. — *Recherches sur quelques problèmes d'histoire. Le colonat.* — Paris, Hachette, 1885.

de Garidel. — *Le Métayage en Bourbonnais; ses résultats matériels; ses conséquences sociales.* — Réforme sociale, 1er septembre 1884 et 1er janvier 1890.

Garsonnet. — *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée.*

de Gasparin — *Le Métayage. Guide des propriétaires des biens soumis au métayage.*

Gauwain. — *Législation rurale.* — Paris, 1890.

Gibon. — *La crise agricole, la pratique du métayage.* Réforme sociale, 15 février 1885.

Giraudin. — *Le colonage partiaire.* — Thèse Bordeaux, 1881.

Glasson. — *Eléments du droit français.*

Gourdez. — *Le colonat partiaire.* — Thèse Aix, 1869.

Grellet du Mazeau. — *Le bail à métairie perpétuelle.* 1 vol. Limoges, Ardillier.

Guérard. — *Le polyptyque d'Irminon.*

Guillouard. — *Traité du contrat de louage.* 3e éd. 2 vol. Paris, 1891.

Henrys (Claude). — *Œuvres*, 1772.

Huré. — *Le métayage.* — Thèse Paris, 1895.

Lapeyrère. — *Décisions sommaires du Palais par ordre alphabétique, illustrées de notes et de plusieurs arrêts de la Cour du Parlement de Bordeaux.* 1 vol. Bordeaux, 1725.

Larombière. — *Traité des obligations.*

Latreille. — *Du contrat de colonage.* Revue critique de législation et de jurisprudence, XXV, 1864.

Laurent. — *Cours de Code civil français.*

Lecointre (Charles). — *Un domaine soumis au métayage.* — Poitiers, Oudin, 1889.

Lefort. — *Histoire des contrats de location perpétuelle ou à longue durée.*

Mallebay de la Mothe. — *Questions de droit, de jurisprudence et d'usage des provinces de Droit écrit du ressort du Parlement de Paris.* 5e éd. Limoges, 1787.

Marcadé. — Revue critique de législation et de jurisprudence, II, 1852.

Marcadé et Pont. — *Explication du Code civil.*

Mareschal. — *Du métayage.* — Thèse Nancy, 1896.

Martin-Desboudet. — *Le métayage en Bourbonnais.* — Thèse Paris, 1897.

Méplain. — *Traité du bail à portion de fruits ou colonage partiaire.* Moulins, 1850.

Merger. — *Du risque locatif et du risque de voisinage.* — Revue pratique, X, 1860.

Million. — *Rapport à la Chambre des Députés.* — Journal officiel, 27 juillet 1888, annexes.

Nouveau Recueil de registres limousins et marchois.

Pandectes françaises. — Répertoire.

Pappafava. — *Etude sur le colonage partiaire, particulièrement en Dalmatie* — Bulletin de la Société de législation comparée, juin 1885.

Pasquier. — *Le métayage.* — Thèse Paris, 1890.

Pénicaud. — *Répertoire de jurisprudence civile. Analyse sommaire des arrêts rendus de 1820 à 1872 par la Cour d'appel de Limoges.* — 2 vol. Limoges, Ducourtieux, 1872.

Planiol. — *Examen doctrinal.* Revue critique de législation et de jurisprudence, LVI, 1890.

Pothier. — *Traité du louage.* — *Traité des cheptels.*

Ratouis de Limay. — *Le métayage dans le département de l'Indre.* — Châteauroux, 1896.

Rérolle. — *Du colonage partiaire et spécialement du métayage.* — Paris, 1888.

Rigaud. — *Le bail à colonat partiaire.* — Thèse Paris, 1891.
Salviat. — *La jurisprudence du Parlement de Bordeaux.* 2 vol. 1824.
Sauzet. — *Le métayage en Limousin.* — Thèse Paris, 1897.
Say (J.-B). — *Traité d'économie politique.* Paris, Guillaumin, 1841.
Sayet. — *Le colonage partiaire.* — Thèse Paris, 1881.
de Serres (Olivier). — *Théâtre d'agriculture et mesnage des champs.* Ed. Huzard, Paris, 2 vol. 1804.
Smith. — *Œuvres.* Collection des Economistes. Paris, Guillaumin
Stouff. — *Du colonat partiaire.* — Thèse Grenoble, 1884.
Talamon. — *Le métayage.* — Thèse Paris, 1887.
Thaumas de la Thaumassière. — *Commentaire de la Coutume du Berri.* 1 vol. Bourges, 1750.
Toumieux. — *Royère. Jadis, aujourd'hui.* —Limoges, Ducourtieux, 1886.
de Tourdonnet. — *Situation du métayage en France. Rapport sur l'enquête ouverte par la Société des agriculteurs de France.* Paris 1880
de Tourdonnet. — *Traité pratique du métayage.* Paris, 1882.
Troplong. — *Traité du contrat de louage.* 3 vol.
Turgot. — *Œuvres.* 2 vol. Paris, Guillaumin, 1844.
Usages locaux dans le ressort de la Cour de Limoges. — Département de la Haute-Vienne. — Limoges, Ducourtieux, 1886.
Viollet. — *Précis de l'histoire du droit français.* 2e édit. Paris, 1893.
Young. — *Voyages en France.* — Traduction Lesage. 2 vol. Paris, Guillaumin, 1860.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION. 1

CHAPITRE I. — Aperçu historique sur le métayage en Limousin. 5

SECTION 1. — Le métayage jusqu'au XVe siècle. . . . 5

SECTION 2. — Le métayage du XVe siècle jusqu'à nos jours. 16

CHAPITRE II — Définition et nature du contrat de métayage. 43

SECTION 1. — Définition du contrat de métayage. . . 43

SECTION 2. — Nature du contrat de métayage. . . . 55

§ 1. — Législation antérieure à la loi du 18 juillet 1889. 55

§ 2. — Loi du 18 juillet 1889. 76

CHAPITRE III. — Droits respectifs du propriétaire et du métayer. 89

SECTION 1. — Administration. 92

§ 1. — Exploitation des terres. 94

§ 2. — Du cheptel confié au colon partiaire. . . . 106

SECTION 2. — Jouissance. 127

SECTION 3. — Droit de disposition du propriétaire. . . 154

§ 1. — Vente de la métairie par le propriétaire. 155

§ 2. — Vente du cheptel par le métayer à l'insu du propriétaire. 157

CHAPITRE IV. — Dissolution du contrat de métayage. . . 161

SECTION 1. — Causes de dissolution. 161

SECTION 2. — Règlements de comptes qui suivent la dissolution du contrat de métayage. 168

CHAPITRE V. — Rôle économique et social du métayage. — Conclusion. 174

Poitiers. — Sté Franç. d'Impr. et de Libr.
Ancienne impr. Oudin et Cie.